

Val de Fensch

AURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE



Observatoire DE L'HABITAT ET DU FONCIER

#habitat-foncier | octobre 2024

Volume 1 - HABITAT

Étude



Avec le **FONDS VERT**,
accélérons la transition écologique
dans notre territoire



INTRODUCTION

La loi Climat et résilience adoptée en 2021 marque un tournant dans l'approche française de la planification territoriale. Désormais, les projets doivent s'inscrire dans un contexte de sobriété foncière avec la nécessité d'atteindre d'ici 2050, un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) afin de protéger les sols et plus globalement, le vivant. À l'heure du dérèglement climatique, les collectivités sont invitées à trouver des solutions d'avenir pour faire vivre leurs villes et villages en conservant une bonne qualité du cadre de vie. Cela nécessite notamment, **de trouver le bon équilibre entre densification de l'enveloppe urbaine et préservation d'espaces verts de respiration.**

La loi Climat **consacre l'observation territoriale comme l'une des clés de la planification future.** La réalisation de projets dans des milieux déjà bâtis nécessite des connaissances fines des tissus urbains et de leurs habitants pour arriver à des résultats qualitatifs bien acceptés de tous.

Dans ce cadre, les collectivités doivent se doter d'un observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), au plus tard, 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Le PLH de la CA du Val de Fensch couvre la période 2020-2025. L'AGURAM, agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle, a donc été sollicitée en 2023 par la communauté d'agglomération du Val de Fensch, pour construire ce premier observatoire. Il est constitué de 3 tomes dédiés respectivement :

- ◆ à l'habitat (volume I) ;
- ◆ au foncier (volume II);
- ◆ à la consommation et à la disponibilité foncière (volume III).

Dans ce premier volume, il s'agira de répondre aux questions suivantes :

- ◆ **Comment évolue le parc de logements ?**
- ◆ **Quelles sont les situations problématiques en termes de logements ?**
- ◆ **Comment fonctionnent les marchés foncier et immobilier de la CA du Val de Fensch ?**

C'est à ces questions que **le volet habitat de l'OHF apporte des réponses** en :

- ◆ Dressant un **portrait socio-démographique** du territoire ;
- ◆ Analysant les données du **parc de logements** ;
- ◆ Mesurant **l'évolution du parc locatif social** et des logements en **accession sociale** à la propriété ;
- ◆ Comparant la **demande et les attributions de logements locatifs sociaux** pour qualifier les besoins ;
- ◆ Repérant les situations de **vacance**, d'**habitat indigne** et les **copropriétés dégradées** ;
- ◆ Analysant les **marchés foncier et immobilier**.

SOMMAIRE

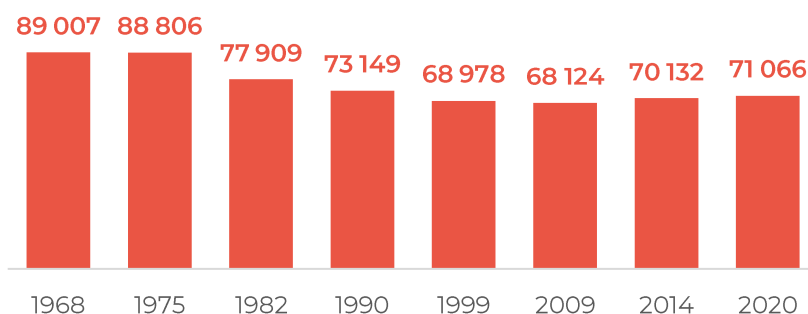
INTRODUCTION.....	3
PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	6
Une très légère remontée démographique	6
Un phénomène de desserrement des ménages qui se stabilise	9
Un vieillissement moins marqué qu'en Moselle.....	11
Une progression des personnes seules, de moins en moins de couples	13
Des revenus hétérogènes et faibles dans la vallée	14
LE SUIVI DU PARC DE LOGEMENTS	15
Types et catégories de logements	15
Répartition des logements par statut d'occupation	16
Typologies des logements.....	17
Ancienneté du parc de logements	18
Ancienneté d'occupation	19
LE SUIVI DES MARCHES IMMOBILIERS.....	20
Marché du logement neuf	20
Marché de l'accession dans l'ancien.....	26
Marché de la location privée	29
Marché de la construction neuve	30
Marché de l'accession sociale à la propriété	38
Les capacités des ménages sur le marché de l'accession	39
LE SUIVI DU PARC SOCIAL ET DE SES OCCUPANTS.....	41
Un parc social qui progresse.....	41
Les caractéristiques du parc de logements sociaux.....	43
Occupation du parc social.....	48
L'application de l'article 55 de la loi SRU	49
Les financements récents en logement social	52
La demande en logement social	54
Les besoins potentiels.....	58
L'ANALYSE DES SITUATIONS DE VACANCE, D'HABITAT INDIGNE ET DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES.....	62
La vacance (globale et structurelle)	62
L'état du parc de logements	68
Les copropriétés dégradées	71

PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

UNE TRES LEGERE REMONTEE DEMOGRAPHIQUE

La CA du Val de Fensch a connu une baisse démographique continue entre 1968 (89 000 habitants) et 2009 (68 000 habitants). Depuis 2009, une très légère remontée s'est engagée. **Sur la dernière période intercensitaire, la CA du Val de Fensch a connu une très légère progression de sa population, de l'ordre d'1,3 %, dépassant les 71 000 habitants, gagnant environ 1 000 habitants depuis 2014.**

Evolution de la population entre 1968 et 2020 -
Insee RP 1968-2020



La progression du Val de Fensch, sur la période 2014-2020 est un peu plus faible que celle des EPCI voisins hormis pour la CC du Pays Orne Moselle ou la CC Orne Lorraine Confluences. A titre de comparaison, le taux de variation annuel est de 0,53 pour le Scotat.

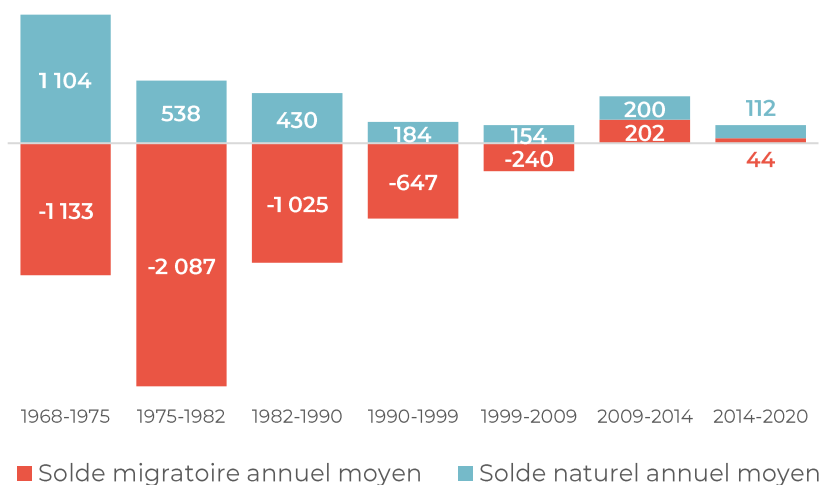
Taux de variation annuel moyen entre 2014 et
2020 - Insee RP 2014-2020



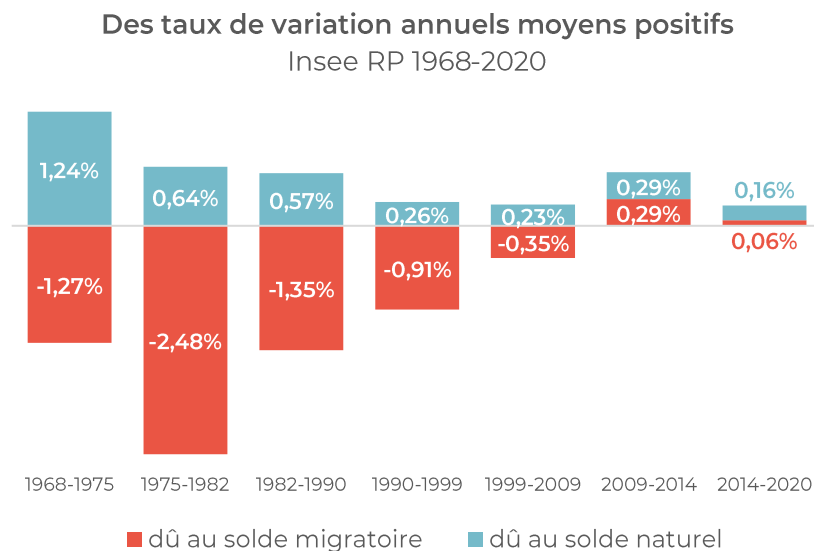
Cette légère hausse de population constatée dans la CA du Val de Fensch est le résultat de **deux soldes positifs** :

- ◇ **un solde migratoire qui, bien qu'en baisse, reste positif** de 44 habitants, comme durant la période intercensitaire précédente, après avoir été négatif durant 40 ans. Ceci marque un regain d'attractivité résidentielle pour le Val de Fensch, lié à la proximité de la frontière luxembourgeoise, couplée à des biens immobiliers encore accessibles.

Des soldes naturels et migratoires à peine
positifs - Insee RP 1968-2020



- ◇ un solde naturel qui reste positif (+112 habitants) mais néanmoins en baisse (+0,16 % par an entre 2014 et 2020 contre +0,29 % pour la période précédente). Cette baisse du solde naturel est liée au vieillissement de la population et n'est pas propre au territoire du Val de Fensch.



L'évolution démographique est toutefois différente d'une commune à l'autre, donnant le sentiment d'un territoire à deux vitesses :

- ◇ 6 communes ont gagné des habitants ;
- ◇ 4 communes en ont perdu.

Uckange est la commune qui a connu la plus forte progression entre 2014 et 2020 : +7,4 % soit une hausse de 477 habitants, ce qui s'explique par les opérations de construction menées dans le contexte du programme de renouvellement urbain engagé depuis 2010 dans le quartier Ouest (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville).

Dans une moindre mesure, la population de la commune de Ranguieux a augmenté également de 7,32 % (+59 habitants) grâce aux 2 premières tranches du lotissement La Cueillerotte (26 parcelles puis 3 parcelles). Cette hausse devrait se poursuivre car une 3^e tranche de ce lotissement est prévue.

Enfin, Fameck a connu une hausse de sa population de 4,9 % soit +693 habitants. Cette tendance devrait se poursuivre car 5 projets, visant à construire 457 logements seront livrés à partir de 2024 :

- ◇ 4 immeubles rue de Ranguieux soit 109 logements,
- ◇ 218 logements (appartements + maisons locatives + logements seniors et PMR) dans la ZAC de la Feltière
- ◇ 37 logements dans le lotissement Les vergers de la Delle
- ◇ 56 maisons de ville dans la rue de la Centrale, dont 13 de plain-pied à destination des seniors
- ◇ 37 logements dans le lotissement Le hameau de Budange.

A contrario, Nilvange, Serémange-Erzange et Algrange connaissent les baisses les plus notables :

- ◇ -8,51 % de population pour Nilvange, soit une perte de 412 habitants
- ◇ -3,77 % de population dans la commune de Serémange-Erzange (-163 habitants)
- ◇ -2,69 % de population à Algrange soit une baisse de 169 habitants.

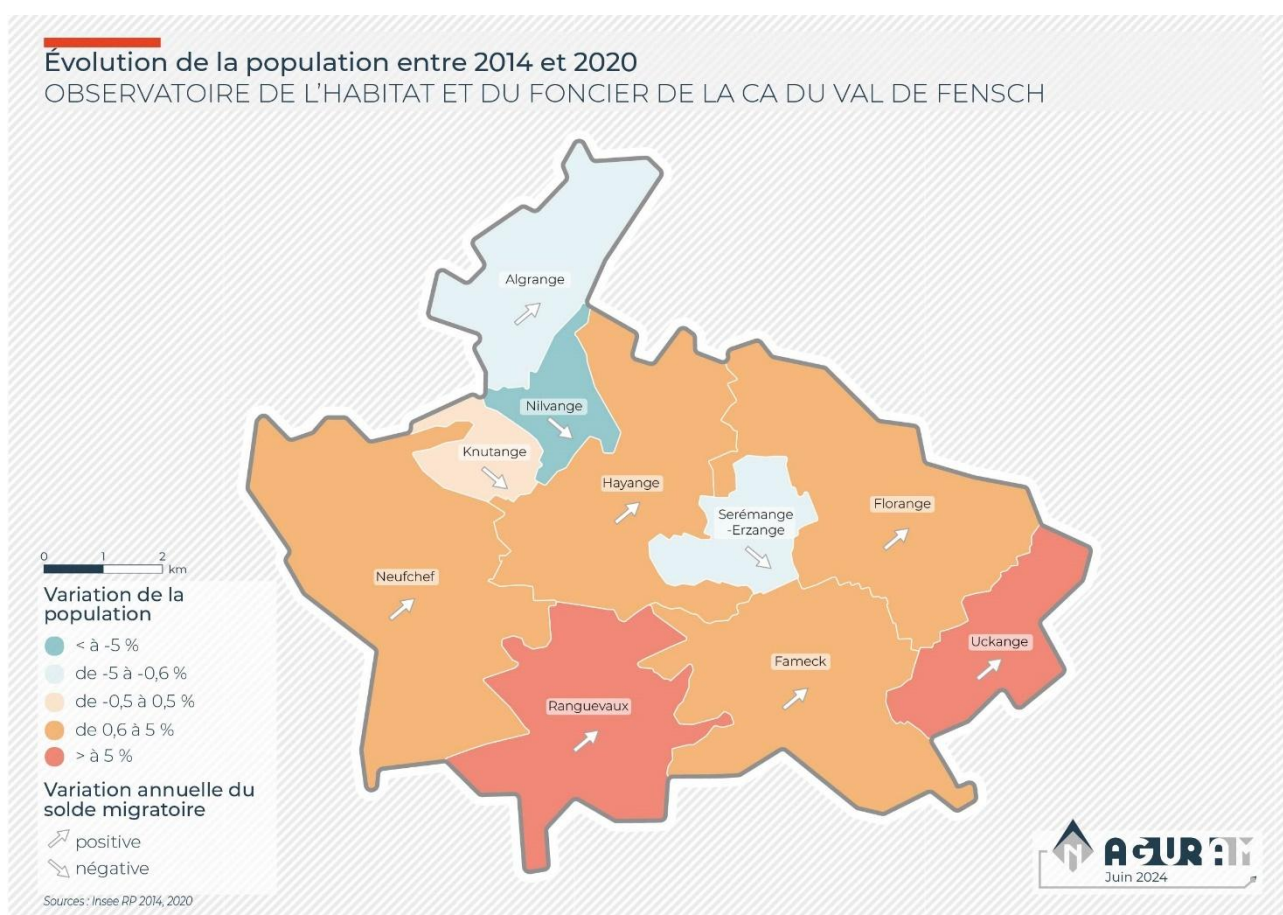
La tendance à la baisse connue par la commune d'Algrange depuis 1968 (hormis entre 1999 et 2009), devrait toutefois s'inverser durant la prochaine décennie puisque que la ville porte un projet de construction de près de 900 nouveaux logements d'ici 2033, dans l'objectif de repasser la barre des 8 000 habitants (population atteinte dans les années 1970) contre 6 100 habitants en 2020, en attirant des familles :

- ◇ Des logements sociaux pour pallier les carences de la commune et atteindre le seuil légal de 25 % de logements locatifs sociaux (20 % par dérogation actuellement) :
 - ◆ 160 logements sociaux (140 appartements et 20 maisons) sont en construction sur l'ancien carreau de la mine Saint-Barbe.

- ◆ 46 maisons en locatif social ainsi que la réhabilitation d'un ancien cinéma en 30 logements sociaux
- ◇ Des logements à destination des travailleurs frontaliers :
 - ◆ 180 logements sur le carreau d'une ancienne mine située au nord de la commune (2/3 pavillons 1/3 appartements)
- ◇ La réalisation de la ZAC de la Paix qui comprendra à terme 480 logements, d'ici 2033.

La commune de Nilvange, quant à elle, devrait créer 101 logements sociaux avec l'aide de l'État, de l'EPF et de la CA du Val de Fensch, grâce à des rachats, démolition-reconstruction et/ou des rénovations d'appartements anciens et vétustes. C'est par exemple le cas du 28 rue Joffre, un immeuble qui sera détruit pour permettre la construction de nouveaux logements et la mise en accessibilité et rénovation d'une dizaine de logements située au numéro 26. La commune a également fait l'acquisition du n° 2 rue Jean-Burger en vue d'y créer des logements sociaux.

En octobre 2021, l'EPFGE a acquis une dent creuse de 2 649 m² à Serémange-Erzange, rue des Lilas, en vue d'y créer 20 logements sociaux Vivest dont 14 collectifs et 6 maisons de ville. Ce programme, nommé la Cour des Lilas, est en cours de construction en 2024. Par ailleurs, une résidence de 32 logements collectifs dont 10 % de locatif social, appelée Le Tilleul, est en construction.



71 066 habitants en 2020

+1,3 % depuis 2014

UN PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES QUI SE STABILISE

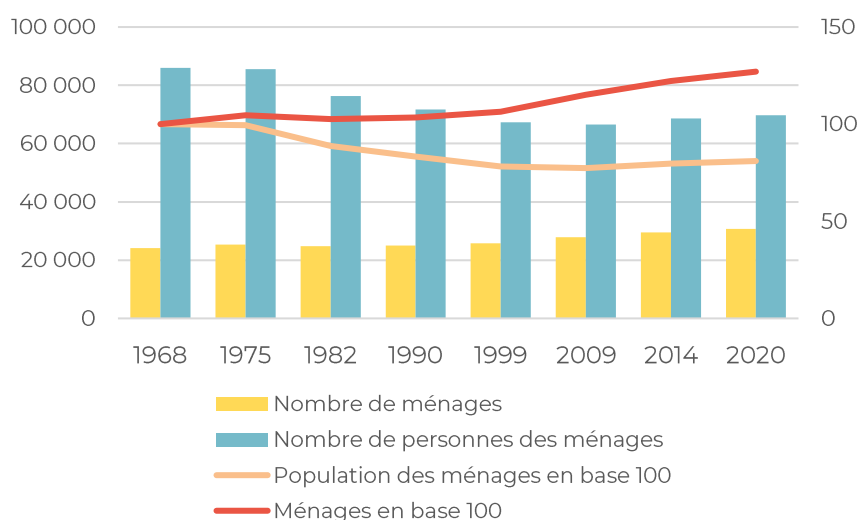
Depuis 1968, le nombre de ménages progresse plus vite que la population.

Cela se traduit par des ménages de plus en plus petits : de 3,6 personnes par ménages en moyenne en 1968, la taille des ménages est passée à 2,3 personnes en 2020. Ce phénomène s'explique par diverses évolutions sociologiques : monoparentalité, célibat plus tardif, vieillissement de la population et veuvage...

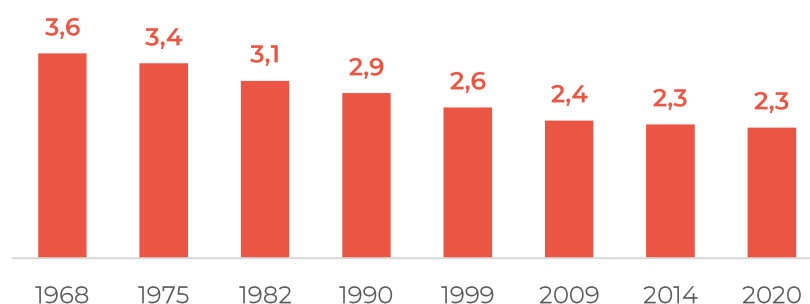
Algrange et Nilvange sont les communes qui présentent les plus petits ménages (2 personnes par ménages), suivies de Florange (2,1 pers./ mén.) en raison de la composition de leur parc et du vieillissement de la population.

Fameck et Uckange sont les communes qui présentent les plus grandes tailles de ménages (2,5 personnes par ménage), ce qui peut s'expliquer par un parc de logements familiaux récents importants, notamment individuels.

La décohabitation des ménages -
Insee RP 1968-2020



Des ménages de plus en plus petits -
Insee RP 1968-2020

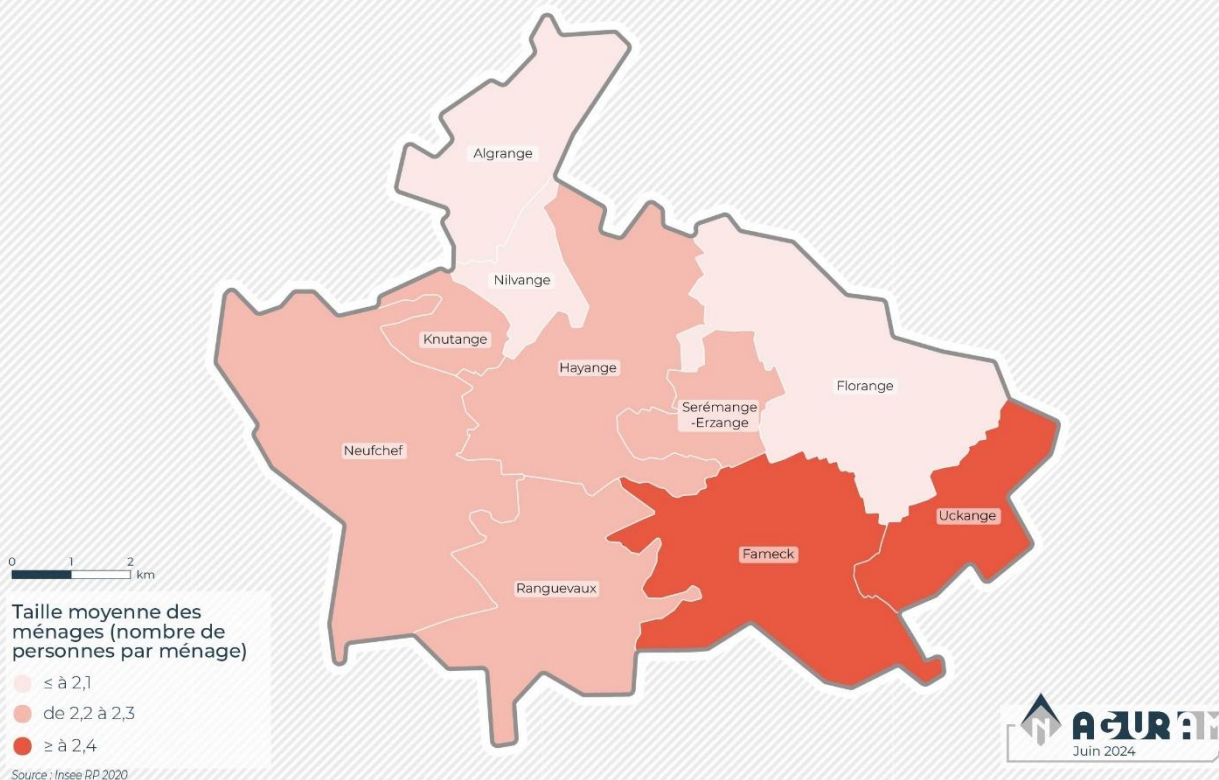


69 700 ménages en 2020

2,3 personnes par ménages en 2020

Taille moyenne des ménages en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



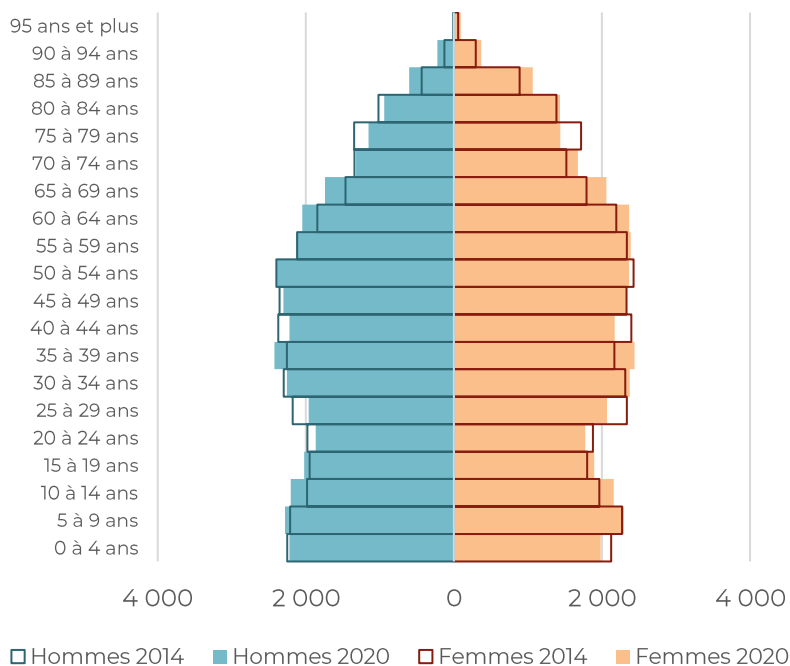
UN VIEILLISSEMENT MOINS MARQUE QU'EN MOSELLE

L'indice de jeunesse la CA du Val de Fensch, qui représente le ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, baisse continuellement depuis 2009 : il est de 1,21 en 2020 contre 1,23 en 2014. En 2009, on comptait 124 jeunes pour 100 personnes âgées contre 120 en 2020.

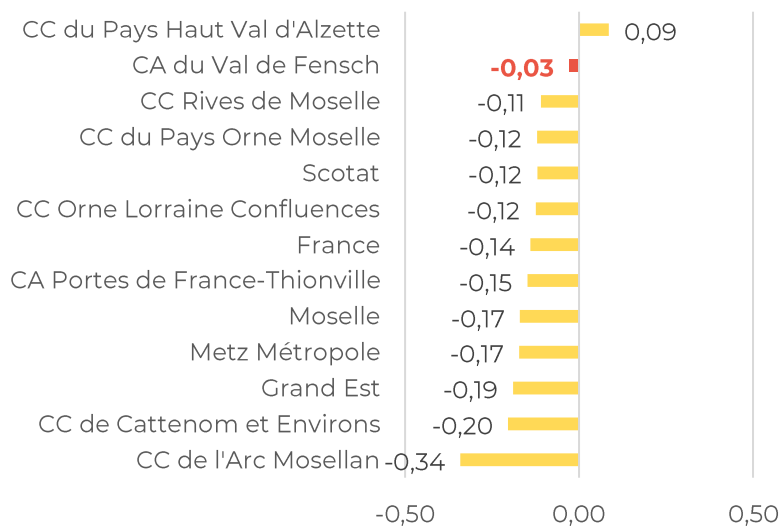
Cela traduit un vieillissement de la population, mais relativement mesuré ces dernières années par rapport aux territoires de comparaison.

	IJ 2020
CC de Cattenom et Environs	1,74
CC de l'Arc Mosellan	1,38
Scotat	1,24
CC du Pays Haut Val d'Alzette	1,22
CA du Val de Fensch	1,21
CC Rives de Moselle	1,19
France	1,19
Metz Métropole	1,18
CC du Pays Orne Moselle	1,14
Moselle	1,13
Grand Est	1,13
CA Portes de France-Thionville	1,09
CC Orne Lorraine Confluences	1,07

Pyramide des âges entre 2014 et 2020 - Insee
RP 2014-2020



Evolution en points, de l'indice de jeunesse
entre 2014 et 2020 - Insee RP 2014-2020



Entre 2014 et 2020, les classes d'âges assez jeunes ont reculé hormis celle des séniors de 75-79 ans (-16 %) :

- ◇ celle des jeunes actifs de 20-30 ans a régressé de 8,3 % en moyenne ;
- ◇ celle des actifs de 40-45 ans a baissé de 8 % ;
- ◇ les enfants de moins de 4 ans ont été 4 % moins nombreux.

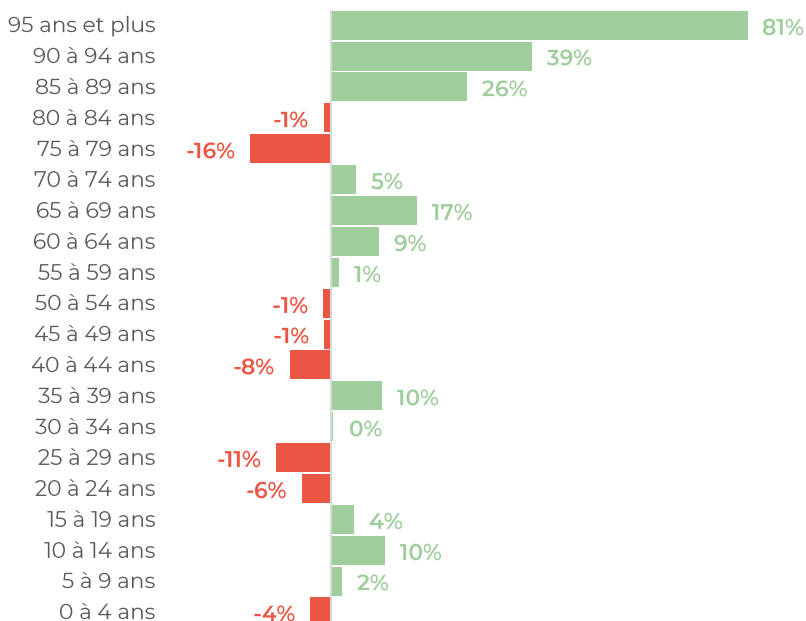
A contrario, les séniors ont fait une forte progression :

- ◇ la classe d'âge des plus de 85 ans, souvent dépendants en raison de leur grand âge, a progressé de 31 % ;
- ◇ celle des 60-74 ans (jeunes séniors autonomes) a augmenté de 10 %.

26 % des habitants ont plus de 60 ans en 2020.

Evolution des tranches d'âge entre 2014 et 2020

- Insee RP 2014-2020



1 habitant sur 4 a plus de 60 ans

Indice de jeunesse en baisse : 1,21 en 2020



UNE PROGRESSION DES PERSONNES SEULES, DE MOINS EN MOINS DE COUPLES

Depuis 2009, le poids des couples, avec ou sans enfant, ne cesse de décliner, passant de 59 % en 2009 à 53 % en 2020.

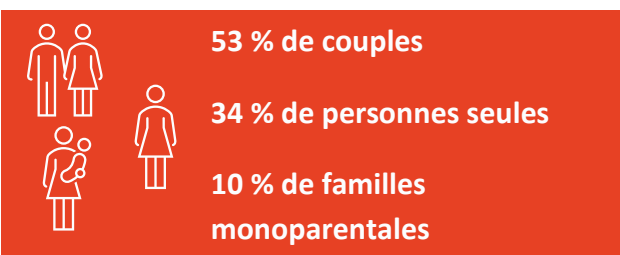
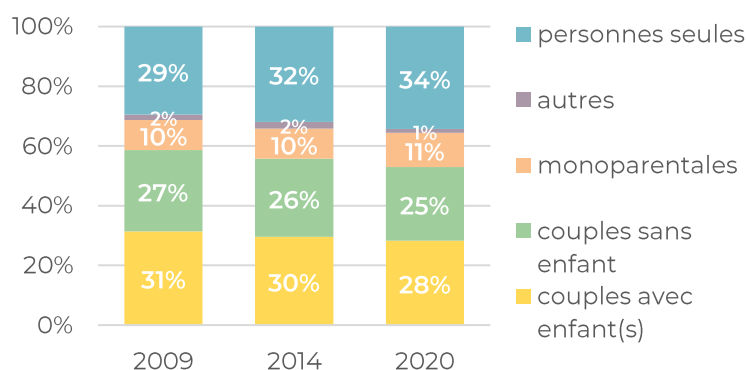
A contrario, le poids des personnes seules progresse : elles représentaient 29 % des ménages en 2009 contre 34 % aujourd'hui. Les familles monoparentales augmentent également très légèrement, passant de 10 % à plus de 11 %.

Les couples sont très nettement surreprésentés dans les communes des coteaux, dotées d'un parc de logements familiaux individuels conséquent. Ils constituent, par exemple, plus de 55 % des ménages de Neufchef, Ranguévaux, Fameck et Serémange-Erzange. A contrario, Hayange et Uckange comptent la plus faible part de couples (53 et 54 % respectivement).

Algrange, Knutange et Nilvange concentrent plus de 40 % de personnes seules tandis que Ranguévaux, Serémange-Erzange et Uckange en comptent environ 31 %.

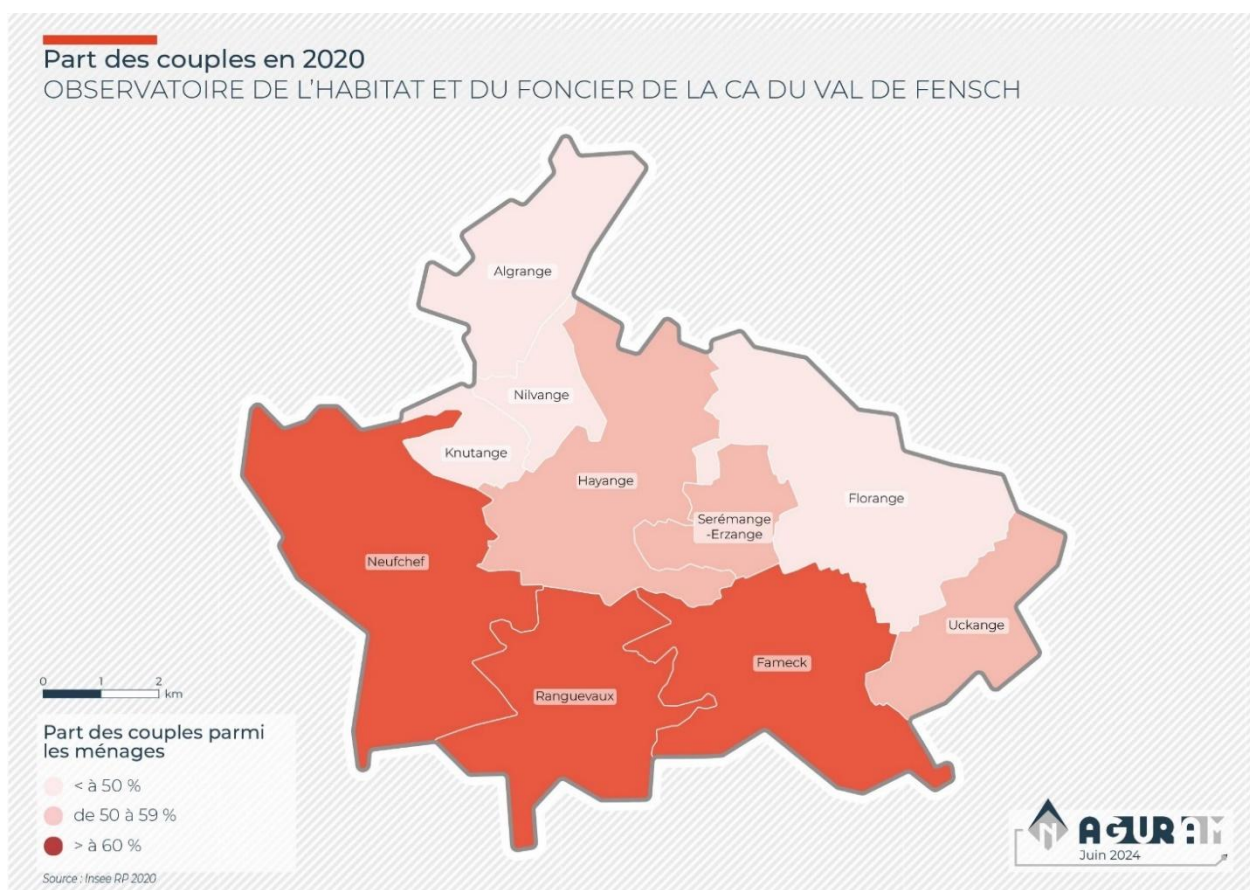
Uckange est la commune qui accueille le plus de familles monoparentales avec 13,1 % de ses ménages contre 11,5 % à l'échelle de l'agglomération. Ce type de ménages est surreprésenté dans le parc social.

Evolution des types de ménages entre 2009 et 2020



Part des couples en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



DES REVENUS HETEROGENES ET FAIBLES DANS LA VALLEE

Selon Filosofi, en 2020, la moitié de la population de la CA du Val de Fensch a un niveau de vie¹ mensuel inférieur à 1 702 € / UC soit 20 430 € annuels.

Certaines communes sont très privilégiées comme les communes des coteaux Neufchef et Ranguevaux, avec plus de 2000 €/ mois et par UC, tandis que la pauvreté est plus marquée dans les communes de la vallée. En effet, le niveau de vie médian² est nettement plus faible à Uckange : 1 517 € mensuels. Il est également inférieur à la moyenne de l'agglomération à Knutange (1 589 €), Fameck (1 608 €) et Algrange (1 692 €).



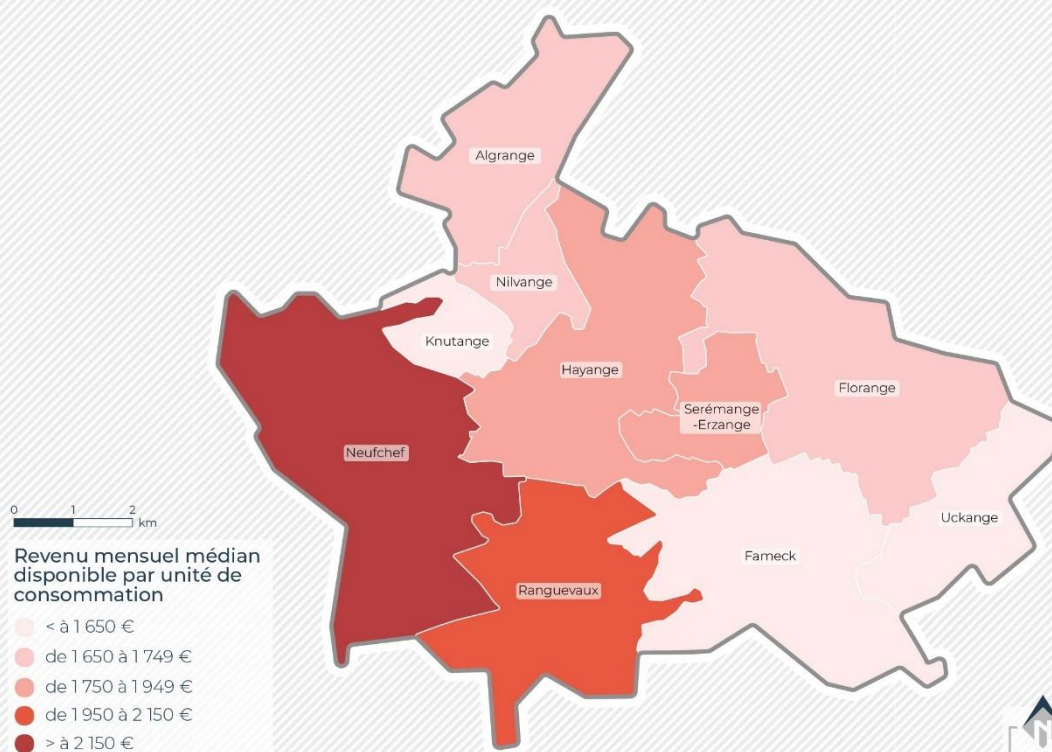
1 ménage sur 2 dispose de moins de 1 702 € mensuels / UC pour consommer et épargner

20,8 % de ménages sous le seuil de pauvreté, 28 % à Uckange

20,8 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans le Val de Fensch contre 15,3 % en Moselle, 14,5 % dans le Grand Est et 14,4 % en France Métropolitaine. Un individu (ou un ménage) est considéré comme **pauvre** lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine soit 1 120 € pour une personne seule et 2 352 € pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans. 5 communes présentent un taux de pauvreté supérieur à la moyenne de l'agglomération : Uckange : 28 %, Knutange et Fameck (24 %), Algrange (23 %) et Florange (21 %).

Revenu mensuel médian en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



¹ Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Les unités de consommation sont généralement calculées selon une échelle qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

² Le revenu **médian** est le revenu tel que la moitié de la population gagne plus et l'autre moitié gagne moins.

LE SUIVI DU PARC DE LOGEMENTS

TYPES ET CATEGORIES DE LOGEMENTS

En 2020, le parc de logements de la CA du Val de Fensch compte 34 000 logements dont 52 % de maisons et 47 % d'appartements. Ranguevaux et Neufchef comptent la plus forte part de maisons avec respectivement 90 % et 79 % de maisons dans leur parc de logements. A contrario, Algrange comporte le moins de logements individuels (35 %).

Depuis 6 ans, le parc de logements a progressé de 4,4 % soit une hausse de 1 443 logements :

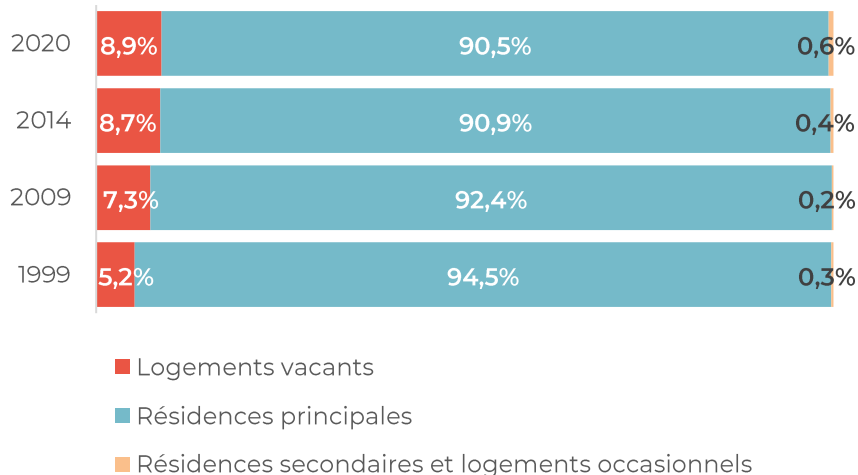
- ◇ Une hausse de 1 157 résidences principales (+3,9 %) portant le nombre total de résidences principales à 30 700 logements,
- ◇ Une progression des résidences secondaires ou logements occasionnels (+79 %) : +96 logements. Les résidences occasionnelles représentaient seulement 71 logements en 2009, 121

en 2014 et atteignent 217 logements en 2020. Cette évolution suit les tendances nationales et peut s'expliquer par l'essor des plateformes type Airbnb ou Abrisel. Il semblerait que l'investissement dans la location saisonnière de type Airbnb soit en passe de devenir une activité complémentaire, source de revenus, pour de nombreux ménages, corroboré par la consultation de la plateforme : plusieurs dizaines de logements (logements entiers et non chambres) recensés.

- ◇ Une hausse de la vacance de 6,8 % avec 191 logements vacants supplémentaires. Selon l'INSEE, la vacance a légèrement augmenté, de 0,2 point en 6 ans, passant de 8,7 % en 2014 à 8,9 % en 2020 (3 011 logements vacants).

En 20 ans, les résidences principales ont perdu 4 points, passant de 94,5 % en 1999 à 90,5 % du parc de logements en 2020. Cela s'explique à la fois par la progression de la vacance (+3,7 points) et dans une moindre mesure par celle des logements occasionnels (+0,3 points).

Evolution des logements selon leur catégorie -
Insee RP 1999-2009-2014-2020



90 % de résidences principales

8,9 % de vacance

3 000 logements vacants

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR STATUT D'OCCUPATION

En 2020, d'après l'Insee, 60 % des logements de la CA du Val de Fensch sont occupés par des propriétaires, 21 % relèvent du locatif privé, 17 % sont des logements sociaux. Cette répartition a peu évolué depuis 2009 : +1,8 points pour la part de locataires du parc social, -0,8 points pour les propriétaires et les locataires du parc privé.

3 communes disposent d'un parc social plus important que la moyenne intercommunale :

- ◇ Fameck : 27 % de logements sociaux dans la commune ;
- ◇ Uckange : 26 % de son parc de logements sont des logements sociaux ;
- ◇ Florange : 19 % de logements locatifs sociaux.

84 % des logements sociaux sont concentrés au sein de 4 communes : Fameck qui accueille 31 % des logements sociaux de l'agglomération, Florange 21 % et Hayange 19 % et Uckange 14 %.

La moitié des communes comptent plus de 60 % de propriétaires occupants : Ranguevaux (87 %), Neufchef (86 %), Nilvange et Serémange-Erzange (65 %) et Fameck (61 %). A contrario, Knutange et Algrange comptent le moins de propriétaires (52 % et 54 % respectivement).



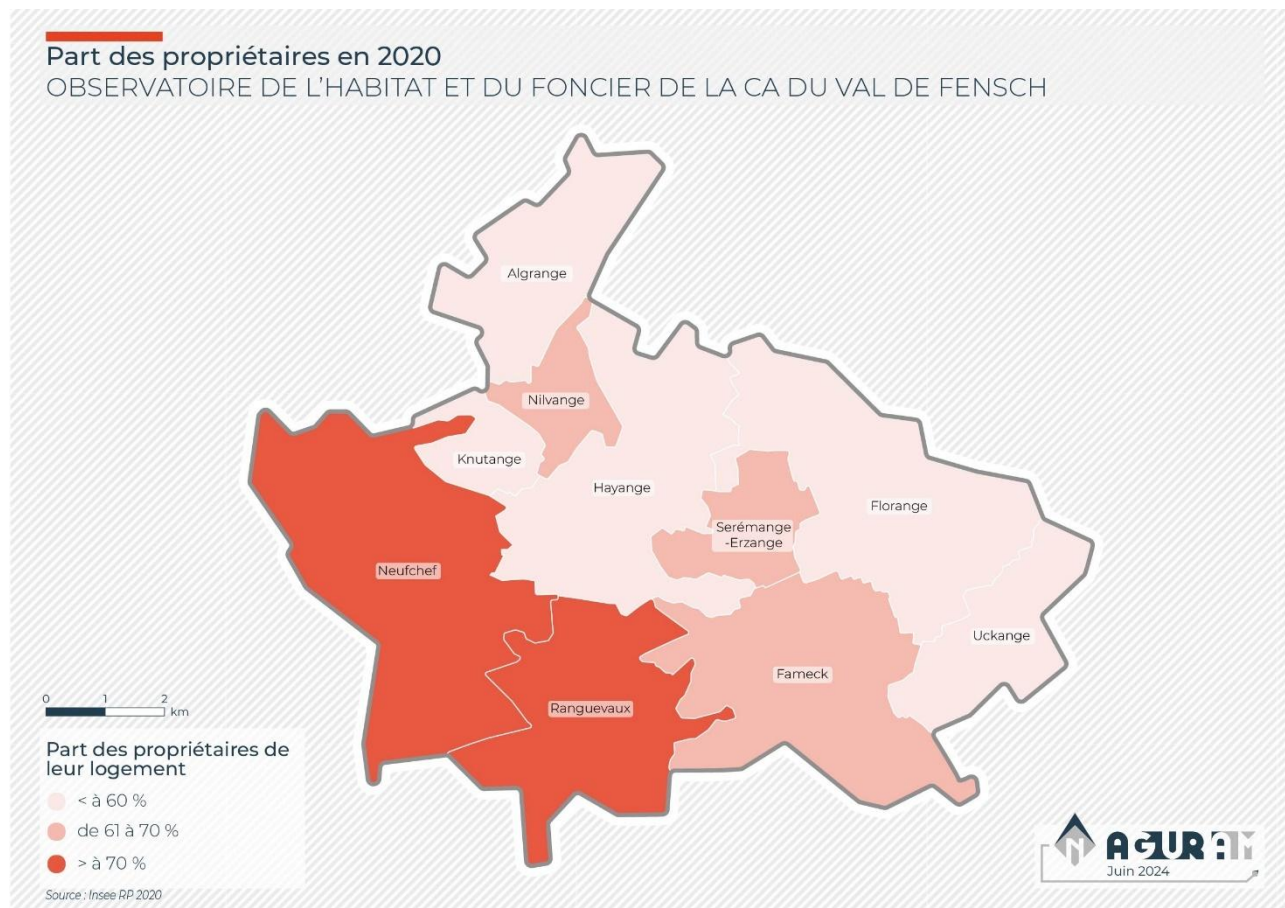
17 % de logements locatifs sociaux

4 communes concentrent 85 % du parc social : Fameck, Florange, Hayange et Uckange.

60 % de propriétaires occupants dans l'agglomération mais des disparités même si les propriétaires sont majoritaires dans toutes les communes

Part des propriétaires en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



TYPLOGIES DES LOGEMENTS

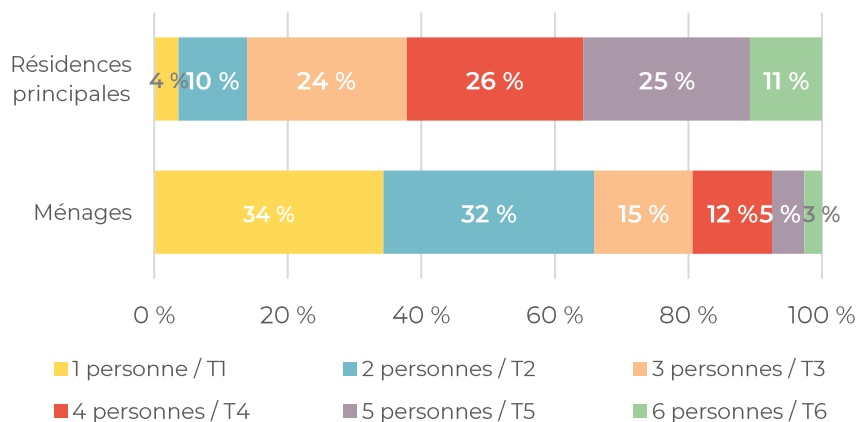
Dans la CA du Val de Fensch, 36 % des résidences principales sont des logements de 5 pièces ou plus. Seulement 14 % des logements sont des petits logements (T1 ou T2).

On observe, comme dans tous les territoires, une inadéquation entre taille des logements et taille des ménages :

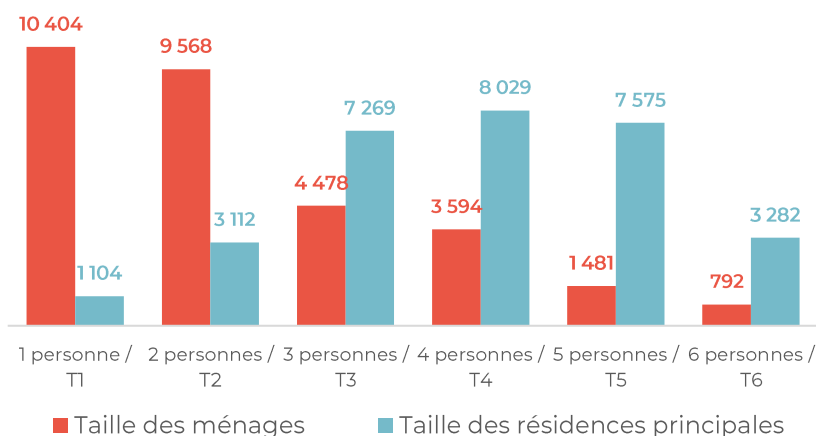
- ◇ Faible proportion de petits logements (4 216 T1 / T2) au regard du grand nombre de petits ménages (19 972 ménages d'une ou deux personnes), soit un ratio de 474 petits ménages pour 100 petits logements.
- ◇ A l'inverse, beaucoup de grands logements (10 857 logements T5 ou T6) par rapport au faible nombre de grands ménages (2 273 ménages de 5 ou 6 personnes) ce qui représente environ 20 grands ménages pour 100 grands logements.

5 communes sur 10 comptent plus de 65 % de logements T4 ou plus, ce qui pose question dans un contexte de vieillissement de la population.

Inadéquation taille des logements /
taille des ménages - Filocom 2019



Inadéquation taille des logements /
taille des ménages - Filocom 2019

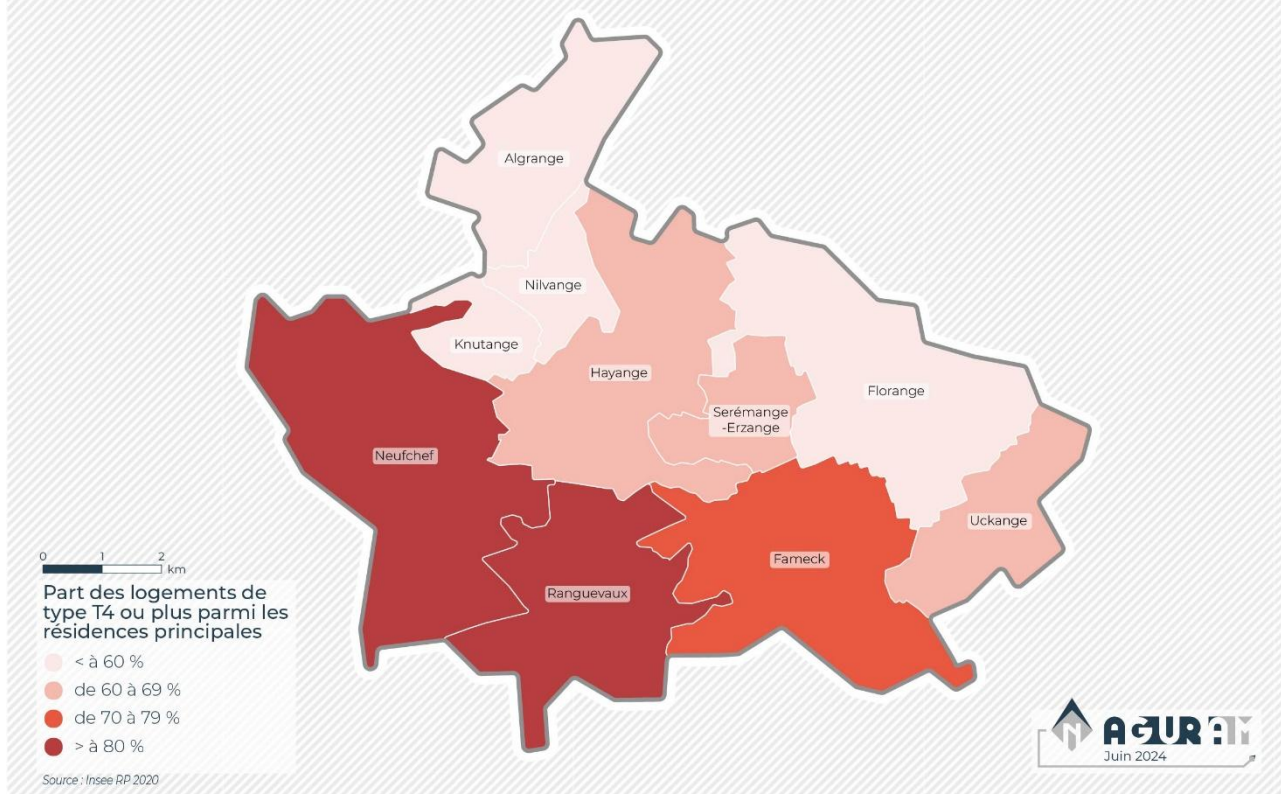


14 % de petits logements pour 66 % de petits ménages

36 % de grands logements pour seulement 8 % de grands ménages

Part des logements de quatre pièces ou plus en 2020

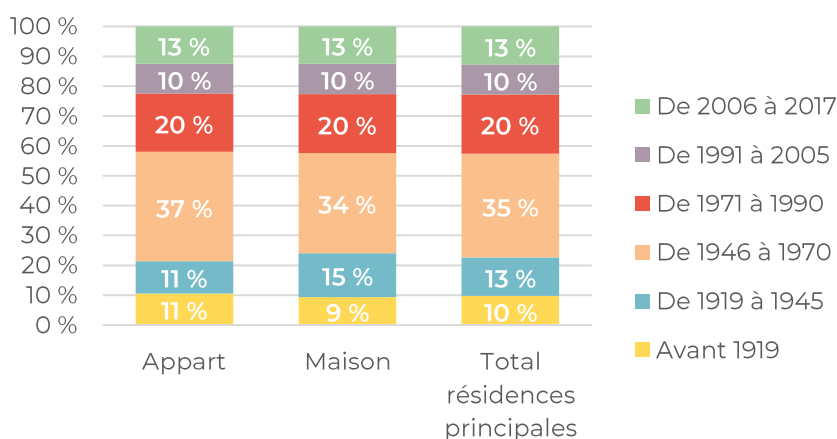
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS

57 % des logements ont été construits avant 1971 et sont donc antérieurs à la première réglementation thermique de 1974. L'enjeu de réhabilitation du parc de logements est donc important. Parmi ces logements, 11 % d'entre eux sont plus que centenaires et ont résisté aux deux guerres mondiales. Toutefois, l'isolation par l'extérieure est souvent impossible dans le parc de logements de la CA du Val de Fensch car un grand nombre de logements sont situés en périmètre Architecte des Bâtiments de France (ABF). Par ailleurs, l'isolation par l'extérieure n'est pas recommandée pour les bâtiments anciens en moellons car cela génère des problèmes d'humidité.

Ancienneté des résidences principales de la CA du Val de Fensch en 2020 - Insee RP 2020



Les années 1946-1970 ont été les plus prolifiques puisque 35 % des logements ont été construits à cette époque. Seulement 13 % du parc est récent et postérieur à 2005.

La répartition selon le type de logements est assez similaire entre appartements et maisons.



Près de 60 % de logements antérieurs à la RT 1974

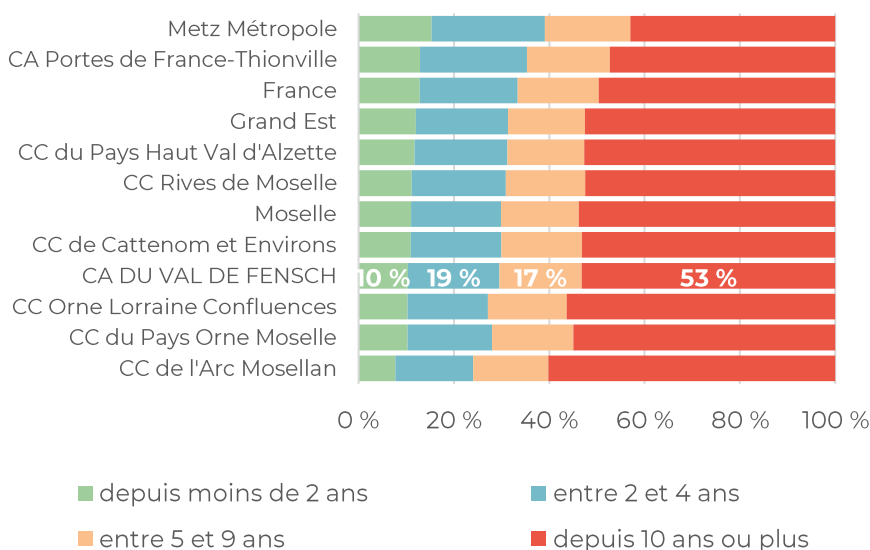
ANCIENNETÉ D'OCCUPATION

10 % des ménages de la CA du Val de Fensch ont emménagé depuis moins de 2 ans. Les communes de Kuntange, Uckange, Algrange et Hayange comptent entre 12 et 14 % de ménages arrivés depuis moins de 2 ans, ce qui peut s'expliquer par l'importance de leur parc locatif ou la construction de logements neufs. Hayange, Florange et Fameck, soit les 3 communes les plus peuplées, concentrent 58 % des nouveaux arrivants de l'agglomération, ce qui correspond à leur poids dans l'EPCI.

A contrario, 53 % des ménages du Val de Fensch y vivent depuis au moins 10 ans, ce qui est similaire aux EPCI voisins (sauf dans la CA Portes de France-Thionville et Metz Métropole qui avoisinent les 45 % et l'Arc Mosellan avec 60 %). On note toutefois de légères disparités entre communes de la vallée et des coteaux :

- ◇ 6 communes, essentiellement de la vallée, comptent autour de ménages vivant dans leur commune depuis au moins 10 ans.
- ◇ les communes de Ranguévaux, Nilvange, Serémange-Erzange et Neufchef comptent autour de 60 % d'anciens emménagés. Cela ne constitue pas réellement d'entité géographique et serait plutôt lié à la construction et aux statuts d'occupation proposés.

Ancienneté d'emménagement des ménages - Insee RP 2020



1 ménage sur 2 occupe son logement depuis au moins 10 ans

LE SUIVI DES MARCHES IMMOBILIERS

Le suivi des marchés immobiliers permet de décrypter les effets de conjoncture et les tendances en cours. Il s'intéresse à la fois au marché de l'accession et au marché de la location, au marché du neuf et au marché de l'ancien.

Cette analyse s'appuiera sur différentes sources disponibles, ou potentiellement disponibles. En fonction des sous-marchés analysés, les sources diffèrent.

MARCHE DU LOGEMENT NEUF

Le marché du logement neuf est étudié par le biais de deux prismes :

- ◆ celui de la promotion immobilière, c'est-à-dire des logements réalisés par des personnes morales (promoteurs immobiliers généralement) et destinés à la vente, aussi bien pour des résidences principales que des investissements locatifs. Pour ce faire, nous nous basons sur les données du Cecim, qui « assure le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente ».
- ◆ celui de la commercialisation des parcelles à bâtir, dans le cadre des lotissements ou Zones d'aménagement concerté, notamment à partir de l'enquête annuelle sur les lotissements, réalisée par la DDT57, mais aussi sur l'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB), réalisée par la Dreal.

Promotion immobilière

Accession d'appartements dans le neuf

D'après l'enquête ECLN³, entre 2017 et 2023, 485 appartements ont été vendus (réservations) dont 349 depuis 2020 et l'entrée en vigueur du PLH.

À partir de 2017, le nombre de transactions est en constante augmentation hormis en 2019 (55 logements), jusqu'à atteindre 125 logements réservés en 2023 après 3 années plafonnant autour de 75 logements réservés annuellement.

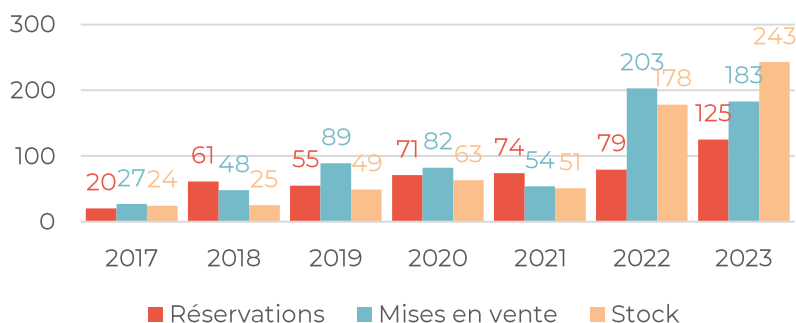
Cette dynamique est très différente de

celle du Grand Est, de la France, des agglomérations nancéiennes et messines qui voient leur nombre de logements réservés baisser depuis 2022 et la crise de l'immobilier.

L'année 2023 connaît également le nombre le plus important de logements en cours de transactions (243 logements).

Les délais d'écoulement des logements collectifs progressent très fortement : ils étaient de 8 mois en 2021, 19 mois en 2022 et atteignent 23 mois en 2023. Cela s'explique par les difficultés d'accès des ménages au crédit dans un contexte inflationniste.

Evolution des ventes de logements depuis
2017 - ECLN



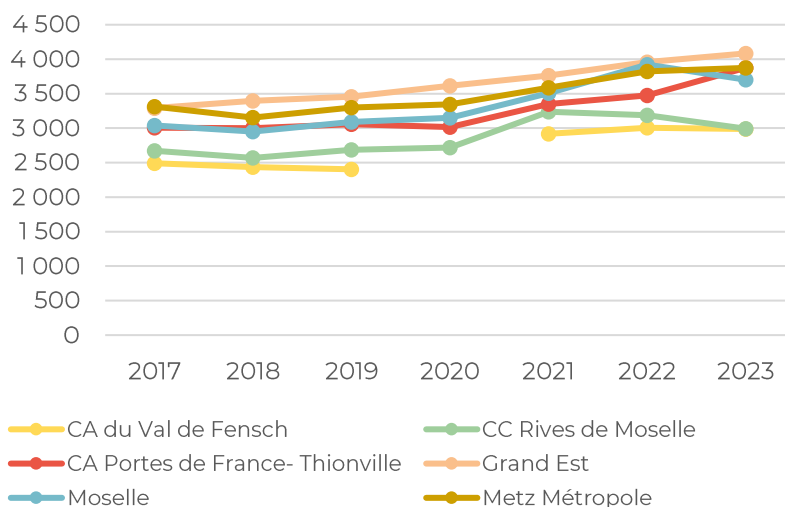
³ Enquête sur la commercialisation des logements neufs, Dreal Grand Est : Tout promoteur ayant déposé un permis de construire pour des logements collectifs ou en résidence de cinq unités et plus doit répondre à l'ECLN. Chaque trimestre, cette enquête décrit les nouvelles mises en vente, le nombre et le prix des logements vendus, ainsi que le nombre de ceux disponibles à la vente à la fin du trimestre (encours). Avertissement : à compter de février 2023, les données sur la commercialisation des logements neufs auprès des particuliers incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. En 2023, ces logements représentent 10% du marché du logement neuf auprès des particuliers dans le Grand Est. Les données sur ce nouveau champ couvrent un intervalle de temps depuis le 1er trimestre 2017, limitant désormais les comparaisons temporelles à cette période.

Une attention particulière doit être portée à la forte hausse des commercialisations sur le Val de Fensch, qui, certes, témoigne d'une réelle attractivité du secteur pour la promotion immobilière, mais qui interroge sur la capacité du marché à absorber cette offre. Les ventes augmentent mais moins que le stock.

Le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître dans tous les territoires de comparaison depuis 2017 : +20 % dans la CA du Val de Fensch ce qui est inférieur à la Moselle (+22 %), au Grand Est (+24 %) et à la CA Portes de France-Thionville (+29%) mais supérieur à la CC Rives de Moselle (+12 %) et à l'Eurométropole de Metz (+17 %).

Néanmoins, pour l'instant les prix des appartements restent plus abordables dans la CA du Val de Fensch que dans les autres territoires de comparaison : 2 990 €/m² en 2023 contre 2 700 € en Moselle, 4 085 € dans le Grand Est ou 3 875 € dans la CA Portes de France-Thionville.

Evolution comparée des prix / m² des logements neufs entre 2017 et 2023 - ECLN



**125 logements commercialisés en 2023,
243 logements en cours**



**Des délais d'écoulement qui explosent :
23 mois en 2023**

**Des prix qui augmentent mais restent
abordables (2 990 €/m²)**

Prix au m ² des appartements ⁴	CA du Val de Fensch	Moselle	Grand Est	CA Portes de France-Thionville	CC Rives de Moselle	Metz Métropole
2017	2 494	3 038	3 292	3 006	2 672	3 314
2018	2 434	2 951	3 399	3 000	2 569	3 154
2019	2 404	3 091	3 459	3 056	2 686	3 297
2020	NR	3 149	3 616	3 014	2 720	3 345
2021	2 918	3 506	3 762	3 351	3 238	3 587
2022	3 006	3 922	3 958	3 477	3 187	3 823
2023	2 990	3 704	4 084	3 875	2 995	3 874
Evolution 2017-2023	20 %	22 %	24 %	29 %	12 %	17 %

⁴ Prix/m² annuel moyen pour les EPCI, prix/m² du 4^e trimestre pour la Moselle et le Grand Est

Commercialisation de logements neufs

Pour illustrer le marché de l'accession dans le neuf, l'observatoire du Cecim recense⁵ divers programmes en cours (collectifs + maisons individuelles) dans la CA du Val de Fensch :

- ◆ L'écrin, rue des alliés à Algrange : 16 maisons T4 (2 570 €/m²), en PSLA, Vilogia Premium ;
- ◆ Les pavillons du Brouck avenue Jeanne d'Arc à Fameck : 11 maisons (7 T4 et 4 T5), pour un prix autour de 3 150 €. Cette opération s'inscrit dans le lotissement Les Vergers de la Delle, une opération de 37 terrains à bâtir ;
- ◆ Villa du Parc, rue de Ranguevaux à Fameck, 22 logements du T2 au T4, autour de 2 900 €/m², au cœur d'un projet global comportant aussi 43 logements Logiest du T2 au T5 (Les Coteaux du Parc) et un projet de 44 logements du T2 au T4 pour un investisseur privé (Les terrasses de Sofia et Jardins d'Aelia) ;
- ◆ Flore et Sens, rue Nationale à Florange, 27 logements du T2 au T4, de 2 600 à 2 800 €/m² ;
- ◆ Le sentier des platanes, avenue de Lorraine à Florange, 4 résidences pour un total de 64 logements du T2 au T4, autour de 3 650 €/m², Delta Promotion, éligible Pinel, prévu au 4^e trimestre 2025 ;
- ◆ Aquarelle, rue de la Mine à Hayange, 23 logements du T2 au T3, autour de 2 600 €/m², livraison prévue au 4^e trimestre 2024, Vilogia Premium ;
- ◆ Résidence Casimir de Balthasar, rue de Wendel à Hayange, 24 logements du T2 au T4, autour de 4 000 €/m², à partir de 186 850 € pour un T2 et 340 700 € pour un T4 ;
- ◆ Le Clos de l'horloge, rue Olympe à Uckange, 7 maisons T4 ou T5, 3 100 €/m², à partir de 258 200 €, livraison prévue 2^e semestre 2025 ;
- ◆ Le Hamo® de l'Alchimie, rue de Fameck à Uckange, 3 logements T4 à 3 100 €/m² ;
- ◆ Quai Ouest, rue Neuve à Uckange, 21 logements du T2 au T4, de 3 000 à 3 400 €/m², de 132 226 € à 280 366 €, prévu au 4^e trimestre 2025.

Sur ces 154 logements recensés, 97 sont disponibles en avril 2024, pour un prix moyen de 3 437 € / m² : 25 logements disponibles sont des T2, 46 des T3, 22 des T4 et 4 des T5.



L'écrin, Algrange, source : Vilogia Premium



Villa du Parc, Fameck, source : concept immobilier



Flore et sens, Florange, source : m2promotion



Le sentier des Platanes, Florange, Delta promotion



Aquarelle, Hayange, Vilogia Premium

⁵ La CA du Val de Fensch n'étant pas couverte par le pôle exhaustivité du Cecim, ce recensement n'est pas exhaustif.

D'autres programmes sont en cours de commercialisation⁶ :

- ◆ Seven à Uckange, des appartements du T2 au T4, à des prix compris entre 133 900 € et 249 900 €, livraison prévue au 4^e trimestre 2026 ;
- ◆ Avant scène à Florange, du T2 au T4, Nacarat, 45 logements disponibles, livraison prévue au 2027 T1 ;
- ◆ Cœur Lorraine, avenue de Lorraine à Florange, 6 T2 et 9 T3 disponibles en juin 2024, prévu au 3^e trimestre 2025, de 172 000 à 258 000 €, éligible Pinel, Lor Bâisseurs ;
- ◆ Le Domaine Descartes à Florange, de 27 m² à 102 m², à partir de 95 000 €, 2 bâtiments pour un total de 42 biens disponibles
- ◆ Le Petit Prince, rue Saint Exupéry à Uckange, 14 pavillons du T3 au T5, de 195 000 à 244 000 €, livraison prévue au 4^e trimestre 2025.
- ◆ Le Domaine de Wendel à Hayange, 79 lots disponibles dans une opération de 63 duplex et 62 appartements rénovés, à partir de 207 900 €.



Avant scène, Florange, Nacarat



Le clos de l'horloge, Uckange, Batigère maison familiale



Le Hamo® de l'Alchimie, Uckange, Le Hamo by Sovia



Casimir de Balthasar, Hayange



Quai ouest, Uckange, Delta Promotion.



Seven, Uckange, source : M2 promotion



Cœur Lorraine, Florange, Lor Bâtisseurs



Le Petit prince, Uckange, Quadral transactions, Vivest

⁶ Investigations AGURAM, liste non exhaustive

Parcelles à bâtir

L'offre disponible en lotissements : des prix en forte hausse

Parcelles en lotissements en 2020-2021 dans la CA du Val de Fensch

	Lotissement	Parcelles créées	Parcelles disponibles fin février 2023	Surface moyenne en m²	Prix moyen d'une parcelle	Caractère	Prix de l'are
FAMECK	Les Vergers de la Delle	26	3	483	139 925 €	privé	28 970 €
FLORANGE	Domaine Saint Pierre	37	12	498	164 838 €	privé	33 100 €
KNUTANGE	Le Coteau de Sainte Barbe- Tranche 1	17	0	408	53 448 €	public	13 100 €
RANGUEVAUX	Cueillerotte	3	1	700	138 600 €	public	19 800 €
Total		83	16	482	133 271 €	63 parcelles en lotissement privé et 20 parcelles en public	27 640 €

Selon l'observatoire des lotissements de Moselle 2020-2021⁷, en fin février 2023 :

- ◇ 16 parcelles en lotissement étaient disponibles sur 83 parcelles créées (19 % de parcelles disponibles). En comparaison, en 2018-2019, 102 parcelles avaient été créées (Le Haut de Bellevue 2 et 3 à Hayange, le Coteau Sainte Barbe 1 et rue de Lorraine à Knutange, La Cueillerotte à Ranguevaux) et 1 parcelle était disponible.
- ◇ Le prix moyen d'une parcelle est de 133 271 €. A titre de comparaison, en fin 2018, le prix moyen d'une parcelle était de 82 936 €.
- ◇ La surface moyenne des parcelles est de 482 m² contre 538 m² en fin 2018.
- ◇ Le prix à l'are est donc passé de 15 423 € en 2018-2019 à 27 640 € en 2020-2021.

En Moselle, la surface moyenne des parcelles est plus élevée que dans la CA du Val de Fensch (652 m²) mais le prix moyen des parcelles y est beaucoup plus faible : 76 398 € en moyenne soit 11 700 € l'are contre 27 640 € l'are dans l'agglomération.



133 271 € en moyenne pour une parcelle de 482 m²

27 640 € l'are en 2020-2021

Prix des terrains à bâtir

L'enquête EPTB (Enquête sur les prix des terrains à bâtir) réalisée par la Dreal renseigne sur l'activité immobilière en individuel pur : les prix et superficies des terrains et des maisons qui y sont construites.

Pendant la période 2020-2022, dans la CA du Val de Fensch :

- ◇ le prix médian d'un projet (terrain + construction d'une maison) s'élève à 298 103 €, ce qui reste abordable par rapport à la plupart des EPCI voisins.

Prix médian des projets (maison + terrain) sur la période 2020-2022 - EPTB

CC de Cattenom et Environs	410 560 €
CA Portes de France-Thionville	373 927 €
CC Rives de Moselle	339 909 €
Metz Métropole	335 000 €
CC de l'Arc Mosellan	324 806 €
CC du Pays Haut Val d'Alzette	315 361 €
CA du Val de Fensch	298 103 €
CC du Pays Orne Moselle	284 235 €
CC Orne Lorraine Confluences	241 902 €

⁷ Source : La commercialisation des parcelles en lotissements en Moselle, années 2020-2021, Direction départemental des territoires de la Moselle

- ◇ le coût de construction médian d'une maison individuelle est de 211 300 €, pour une surface médiane de 134 m² (soit un prix médian au m² de 1 694 €/m²) ;
- ◇ le prix médian d'un terrain est de 88 750 € pour une surface médiane de 500 m² (soit 18 800 € l'are).

Les données disponibles couvrent la période 2010-2022 et permettent de raisonner en termes d'évolutions :

Pour les terrains :

- ◆ +43 % pour le prix médian à l'are du terrain ;
- ◆ -10 % pour la surface médiane des terrains ;
- ◆ Ce qui aboutit globalement à une hausse de 15 % du prix médian des terrains.

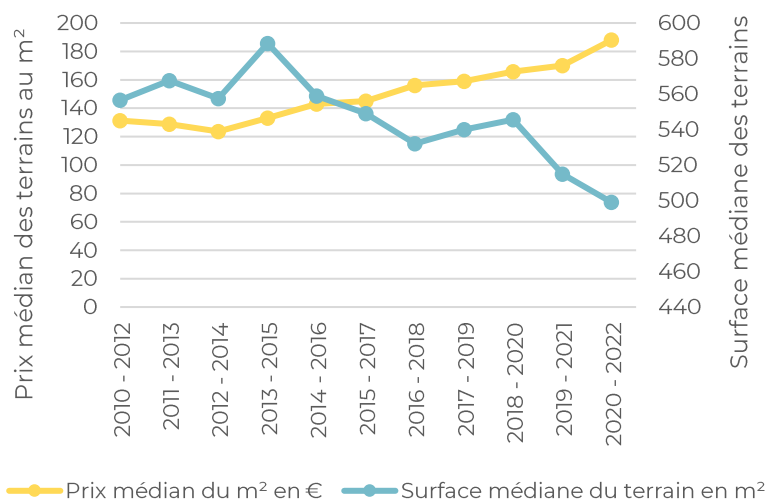
Pour les constructions :

- ◆ +52 % pour le prix médian au m² des constructions ;
- ◆ +2 % pour la surface médiane des constructions ;
- ◆ Ce qui aboutit globalement à une hausse de 51 % du prix médian des constructions.

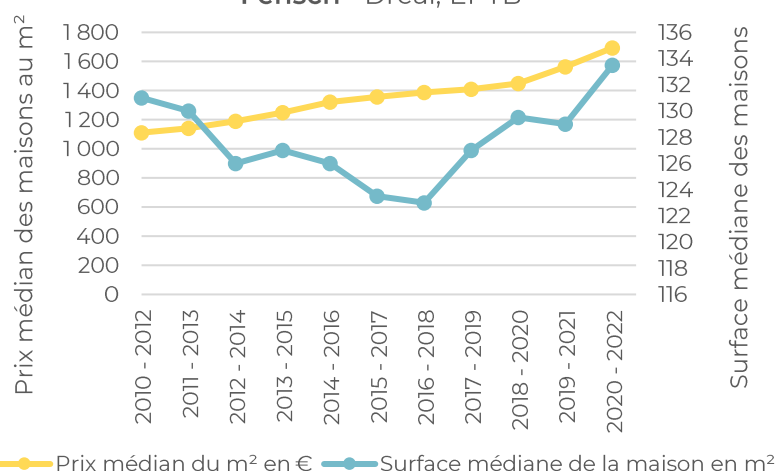
Pour les projets (terrain + construction) :

- ◆ +37 % du coût médian du projet.

Evolutions de la taille des parcelles et de leur prix au m² dans la CA du Val de Fensch - Dreal, EPTB



Evolutions de la taille des constructions et de leur prix au m² dans la CA du Val de Fensch - Dreal, EPTB



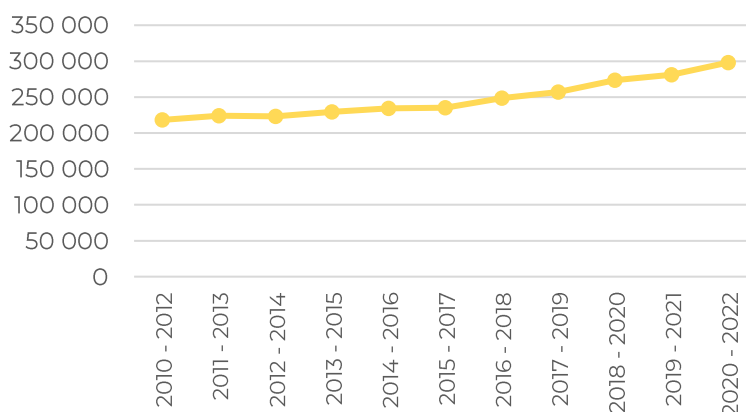
Prix médians moyens entre 2020 et 2022 :



- ◆ Maison : 211 300 € pour 134 m² (1 694 €/m²)
- ◆ Terrain : 88 750 € pour 500 m² (18 800 € l'are)

Evolution 2010-2020 :
+37 % de coût médian d'un projet mais des prix qui restent abordables

Evolution du prix médian des projets dans la CA du Val de Fensch - Dreal EPTB



MARCHE DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN

Les données proposées sur le site Meilleursagents.com ne permettent pas d'obtenir une valeur moyenne des prix dans l'ancien à l'échelle de la CA du Val de Fensch, mais montrent que les prix :

- ♦ des appartements oscillent entre 1 375 €/m² à Algrange et 2 370 €/m² à Uckange ;
- ♦ des maisons varient entre 1 430 €/m² à Ranguevaux et 1 770 €/m² à Fameck.

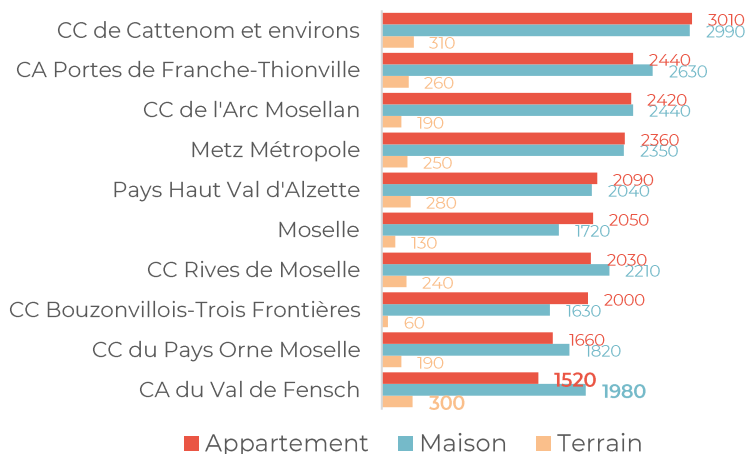
A titre de comparaison, les prix de l'immobilier sont de :

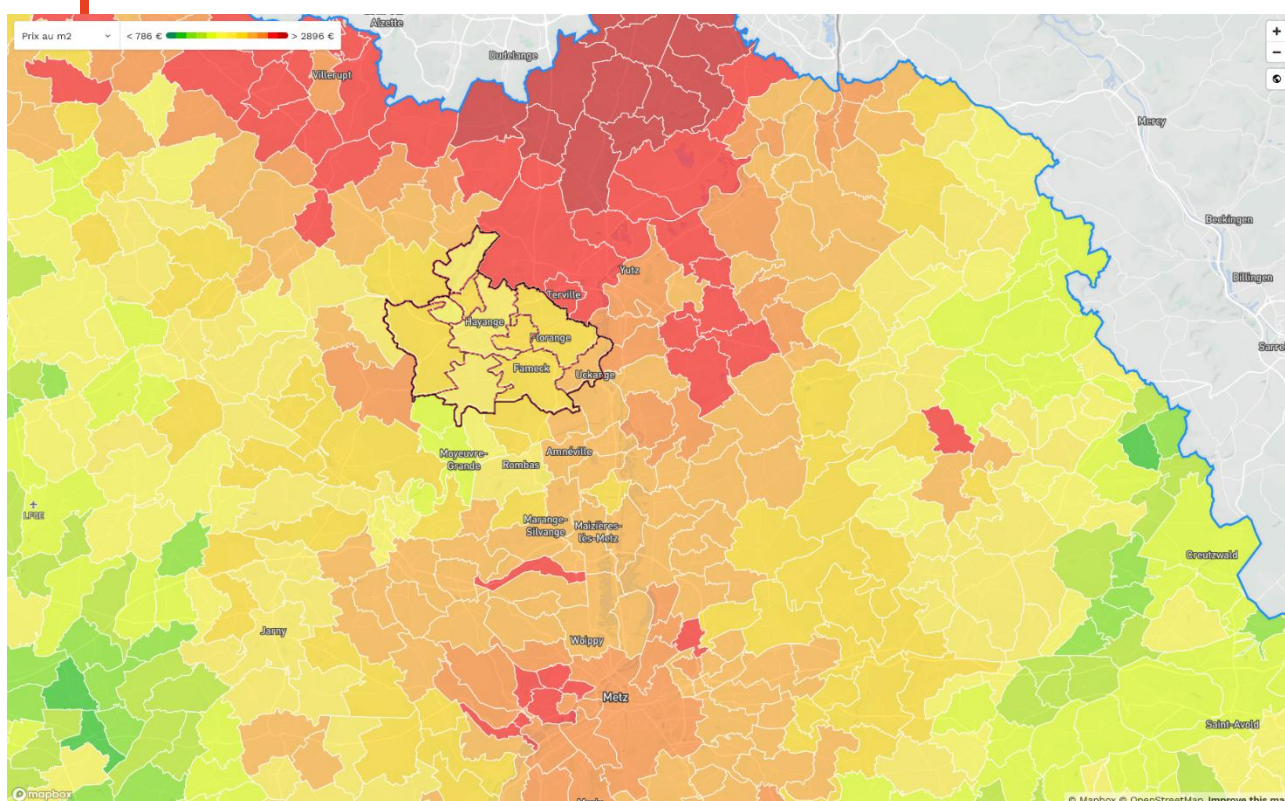
- ♦ 1 954 €/m² pour les appartements et 1 575 € pour les maisons en Moselle ;
- ♦ 2 414 €/m² pour les appartements et 2 371 €/m² pour les maisons à Thionville ;
- ♦ 2 210 €/m² pour les appartements et 2 136 €/m² pour les maisons à Metz.

Cela montre que la CA du Val de Fensch reste un territoire abordable en termes d'accession dans l'ancien.

Les données issues de immobiliers.notaires.fr (prix médians / m² sur les 24 derniers mois) confirment cette bonne accessibilité du marché de la CA du Val de Fensch, en comparaison avec les EPCI voisins ou les EPCI du Scotat. En effet, la CA du Val de Fensch propose les prix médians les plus abordables du secteur pour les appartements (1 520 €/m²) mais les prix des maisons sont quant à eux plus élevés que dans la CCPOM, la CC du Bouzonvillois-Trois Frontières ou la Moselle.

Prix médian / m² des logements anciens - immobilier.notaires.fr





Selon meilleursagents.com⁸, sur les deux dernières années, dans le secteur de la CA du Val de Fensch, les prix des appartements ont progressé de 10,9 % tandis que ceux des maisons ont baissé de 16,2 %. La baisse pour les maisons s'est engagée depuis fin 2022, tandis que la tendance est à la hausse continue pour les appartements. En termes de comparaison, en Moselle, les prix des appartements ont augmenté :

- ♦ de 4,7 % en moyenne sur 10 ans ;
- ♦ de 24,3 % en 5 ans ;
- ♦ de 4,4 % en 2 ans.

Les prix des maisons en Moselle ont progressé de 9,2 % en 10 ans, 4,7 % en 5 ans mais chuté de 16,2 % sur les deux dernières années.

**Des prix en accession dans
l'ancien abordables :**



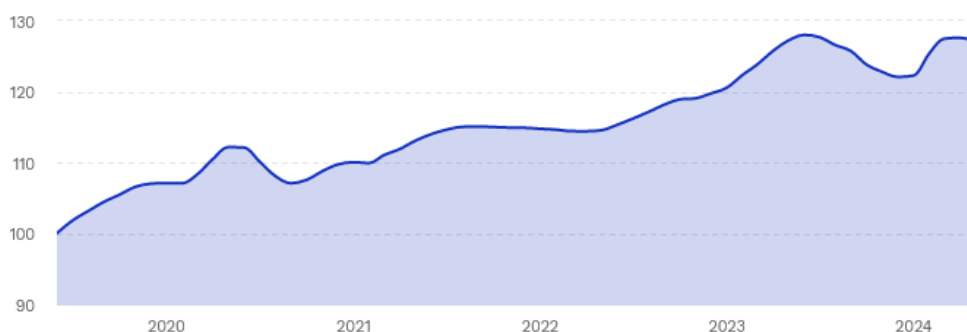
**Appartements : 1 520 €/m²,
+11 % en 2 ans**

**Maisons : 1 980 €/m², - 16 % en
2 ans**

⁸ Sources : données meilleursagents et données publiques (Notaires, Insee)

Evolution du prix des appartements dans la CA du Val de Fensch - meilleursagents.com

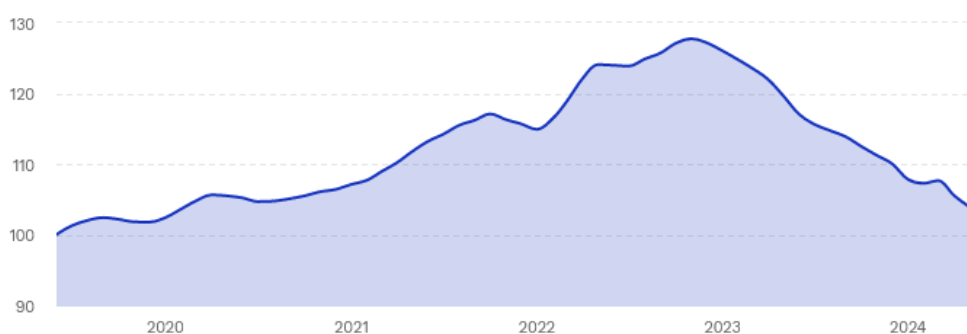
1 mois - 0.4% 3 mois + 1.3% 1 an - 0.1% 2 ans + 10.9%



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Evolution du prix des maisons dans la CA du Val de Fensch - meilleursagents.com

1 mois - 1.5% 3 mois - 3.1% 1 an - 13.1% 2 ans - 16.2%



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

	Prix m² moyen, source : meilleursagents.com, consulté le 31/ 05 /2024		Prix m² médian, source : immobilier.notaires.fr (données sur 24 mois)	
	Appartement	Maison	Appartement	Maison
Algrange	1 374	1 603	1 440	1 720
Fameck	1 836	1 764	1 760	2 170
Florange	1 888	1 637	1 870	2 120
Hayange	1 535	1 590	1 430	1 930
Knutange	1 402	1 428	1 290	1 570
Neufchef	1 604	1 694	NC	2 330
Nilvange	1 671	1 687	1 120	1 800
Ranguevaux	1 642	1 436	NC	NC
Serémange-Erzange	1 991	1 670	NC	1 850
Uckange	2 371	1 737	1 450	1 980
CA du Val de Fensch	NC	NC	1 520	1 980

Les données issues de la base des notaires⁹ indiquent que, dans la CA du Val de Fensch, le prix médian, sur les 24 derniers mois, est de 1 520 €/m² pour les appartements, 1 980 €/m² pour les maisons et 300 €/m² pour les terrains. Les prix médians oscillent :

- ◆ entre 1 120 €/m² à Nilvange et 1 870 €/m² à Florange pour les appartements.
- ◆ entre 1 720 €/m² à Algrange et 2 170 €/m² à Fameck pour les maisons.

MARCHE DE LA LOCATION PRIVEE

	Loyer mensuel/m ² moyen, source : meilleursagents.com		Loyer mensuel/m ² moyen ¹⁰ , source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin			
	Appartement	Maison	Appartement	Maison (charges incluses)	Appartement 1 ou 2 pièces	Appartement 3 pièces
Algrange	10,9	12,7	11,7	(12,3)	13,4	9,8
Fameck	13,1	13,8	12,6	11,6	14,7	11,3
Florange	13	13,7	12,1	(10,0)	13,4	10,8
Hayange	11	12,3	11,4	11,8	13,3	10,9
Knutange	11,3	12,2	10,5	(12,7)	13,1	9,5
Neufchef	11,4	10,4	11,5	(12,3)	(13,8)	11,7
Nilvange	10,9	12,4	11,5	(12,7)	13,7	9,6
Ranguevaux	12	10,4	(11,7) ¹¹	(10,0)	(13,8)	(10,6)
Serémange-Erzange	12,5	12,8	12,0	(10,0)	(13,9)	10,3
Uckange	12,4	13,6	11,9	(9,6)	14,5	11,2

Au troisième trimestre 2023, selon l'Anil, les loyers moyens, charges incluses, pour un appartement de 52 m² sont compris entre 10,5 €/m² à Knutange et 12,6 €/m² à Fameck. Sans surprise, les prix sont plus élevés pour les petites surfaces : entre 13 et 15 €/m² pour un logement de 37 m² contre 9,5 à 12 €/m² pour les appartements de 72 m².

Les loyers des maisons, charges incluses, sont dans les mêmes ordres de grandeur que ceux des appartements. Toutefois une certaine prudence s'impose car le nombre de transactions par commune est souvent inférieur à 100 et la valeur est calculée pour une maille et non pas pour la commune.

A titre de comparaison, à Thionville, le loyer moyen des appartements est de 14,3 €/m² et 11,6 €/m² pour les maisons. Les loyers des appartements sont plus abordables dans la CA du Val de Fensch qu'à Thionville tandis que l'écart est moins prononcé pour les maisons. A Metz, le loyer moyen est de 12,7 €/m² pour un appartement et 11 €/m² pour une maison.



**10,5 à 12,6 €/ m² pour un
appartement de 52 m²**

**9,6 à 12,7 €/m² pour une
maison de 92 m² mais peu de
transactions**

⁹ Immobilier.notaires.fr

¹⁰ Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour des biens types non meublés mis en location au 3^e trimestre 2023 avec les caractéristiques de référence suivantes :

- Pour un appartement (toutes typologies confondues) : surface de 52 m² et surface moyenne par pièce de 22,2 m²
- Pour appartement type T1-T2 : surface de 37 m² et surface moyenne par pièce de 23,0 m²
- Pour appartement type T3 et plus : surface de 72 m² et surface moyenne par pièce de 21,2 m²
- Pour une maison : surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,4 m²

¹¹ Sont mis entre parenthèses, les indicateurs de loyer qui ont été prédits au niveau de la maille et non de la commune (car moins de 100 observations dans la commune)

Une stabilité des logements commencés jusqu'en 2022

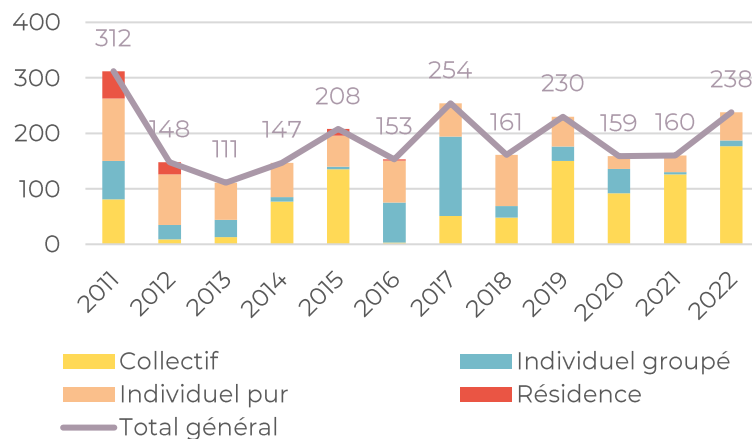
Entre 2011 et 2022, 2 280 logements ont été commencés sur le territoire de la CA du Val de Fensch.

La courbe de production, oscille entre 150 et 250 logements par an depuis 2012.

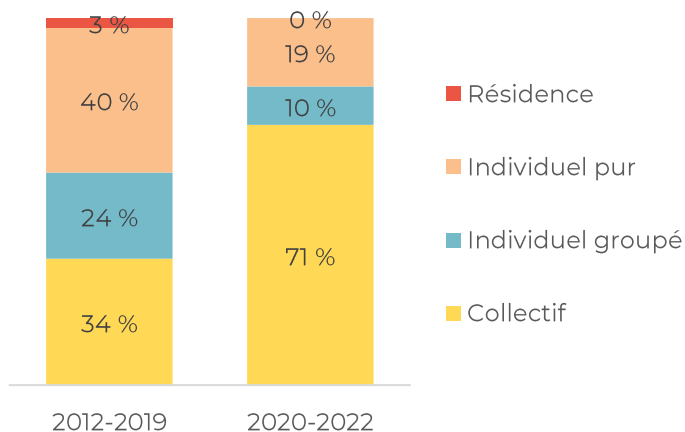
- ◆ Depuis le démarrage du PLH 2020-2025, 186 nouveaux logements sont produits annuellement entre 2020 et 2022.
- ◆ Sur la période couverte par le PLH précédent, 177 nouveaux logements sortaient de terre chaque année, entre 2012 et 2019.

Entre ces deux périodes, les types de logements commencés varient. De 2012 à 2019, le mode individuel prédomine : 40 % d'individuel pur et 24 % d'individuel groupé ce qui porte l'individuel à 63 %. Sur la période récente, il représente seulement 29 % des logements commencés : 19 % en individuel pur et 10 % en groupé. A l'heure actuelle, les variations de la production de logements neufs sont essentiellement liées à l'évolution de la construction en collectif, qui représente 71 % de la production neuve entre 2020 et 2022.

Evolution du nombre de logements commencés - Sit@del2, MAJ 07 2024



Répartition des logements commencés par types sur les périodes 2020-2022 et 2012-2019 - Sit@del2, MAJ 07 2024

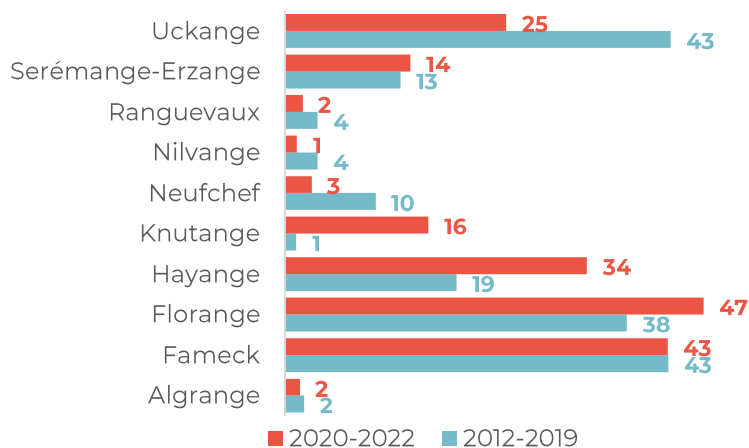


Logements commencés, rue d'Uckange à Fameck



Sur la période récente, ce sont les communes de Florange, Fameck, Hayange et Uckange qui dynamisent le marché de la construction. Florange et Fameck produisent autour de 40 logements par an sur les deux périodes tandis que Uckange voit sa production baisser : 43 logements par an sur la période 2012-2019 contre 25 aujourd'hui. A contrario, la production croît à Hayange : de 19 logements par an entre 2012 et 2019, la commune passe à 34 logements annuels sur la dernière période triennale.

Logements commencés par an et par commune - Sit@del2, MAJ 07 2024



Les données Sit@del disponibles actuellement ne permettent plus d'étudier la construction des logements selon leur utilisation ou selon la nature du projet (construction nouvelle ou sur bâtiment existant).



Une production de logements qui se maintient : 186 logements commencés / an en moyenne sur la période 2020-2022

70 % de logements collectifs



Résidence intergénérationnelle, rue de l'Argonne à Florange



Coteau Sainte Barbe à Knutange



Changement de destination, Rue De Gaulle à Nilvange



Cour de la Brasserie à Uckange

Une explosion des logements autorisés

Analyse des logements autorisés entre 2020 et juillet 2024

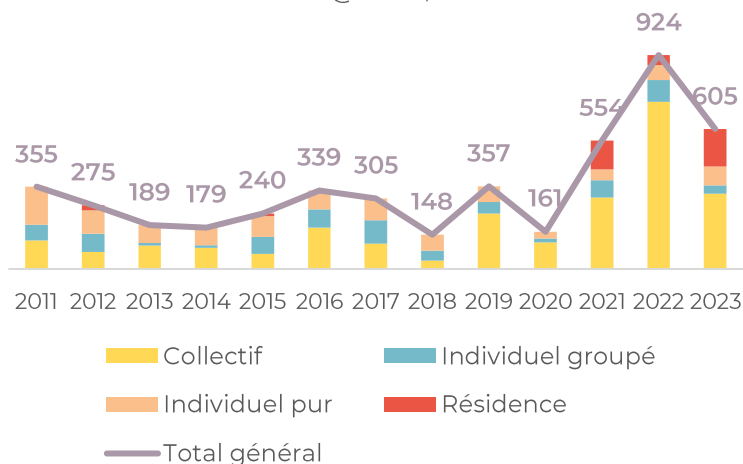
Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

Les données concernant les logements autorisés fournies par le fichier Sit@del2 vont jusqu'en 2023. Le volume de logements autorisés depuis 2021 dépasse nettement celui des années précédentes : les logements autorisés oscillaient entre 150 et 360 logements par an jusqu'en 2020 mais depuis 2021, plus de 550 logements sont autorisés par an avec un pic de 924 logements en 2022. Entre 2020 et 2023, 2 244 logements ont été autorisés. Même si une part de ces logements sera décalée dans le temps, ou non réalisée en raison notamment des difficultés d'accès aux crédits des ménages dans un contexte inflationniste, ce volume est particulièrement important. Comme toutes variations marquées du volume de logements, celle-ci est le fait de la production en collectif et résidences, avec 562 unités en moyenne par an sur la période 2021-2023 contre 116 logements autorisés / an sur la période 2012-2020, soit près de 5 fois plus.

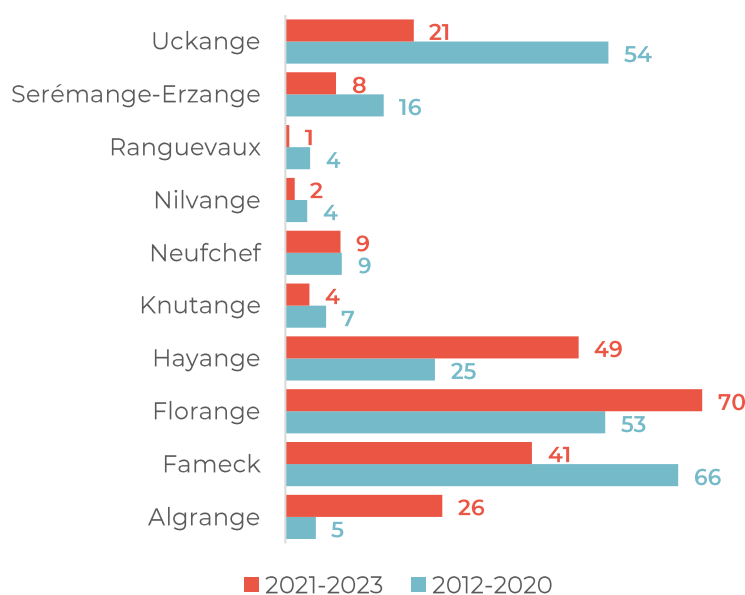
30 % des logements autorisés sur la dernière période triennale, l'ont été sur la commune de Florange (627 logements en 3 ans), 21 % à Hayange (441 logements), et 18 % à Fameck (371 logements).

Ces logements vont-ils réellement sortir de terre à court terme dans le contexte actuel (marché immobilier ralenti par les difficultés d'accès aux prêts immobiliers) ?

Evolution du nombre de logements autorisés - Sit@del 2, MAJ 07 2024



Logements autorisés par an et par commune - Sit@del2, MAJ 07 2024



Pour rappel, l'objectif de production de logements inscrit dans le PLH 2020-2025 est de 1 746 logements en 6 ans. Or, en 4 ans, de 2020 à 2023, 2 244 logements ont déjà été autorisés ce qui représente un excès de 498 logements alors qu'il reste 2 ans. Sur les 4 premières années du PLH, la moyenne annuelle est de 561 logements pour un objectif de 291 logements/ an.

	Objectifs annuels de production de logements inscrits dans le PLH 2020-2025	Logements autorisés selon la base des permis de construire, Sit@del2		
		Moyenne annuelle 2020-2023	Moyenne annuelle Janvier – juin 2024	Moyenne annuelle 2020 – juin 2024
Algrange	40	60	0	54
Fameck	50	97	50	97
Florange	50	167	58	162
Hayange	40	113	14	103
Knutange	10	10	0	8
Neufchef	2	22	1	19
Nilvange	25	4	3	4
Ranguevaux	4	2	0	2
Serémange -Erzange	20	26	2	23
Uckange	50	62	42	64
CA du Val de Fensch	291	561	170	536

L'analyse du fichier des permis de construire permet de donner une tendance sur le premier semestre 2024. Déjà 170 logements ont été autorisés pour les 6 premiers mois de l'année. **Cela porte le nombre de logements autorisés entre 2020 et juin 2024 à 2 414 logements pour un objectif de 1 746 logements à produire durant les 6 ans du PLH.** Même si certains programmes ne pouvaient pas voir le jour, l'objectif est donc déjà très largement dépassé alors qu'il reste 1 an et demi avant le terme du PLH en 2025.

Les données issues des services de la CA du Val de Fensch corroborent les données Sit@del2 car 2 330 logements ont été autorisés entre 2020 et juillet 2024, auxquels peuvent s'ajouter 4 opérations (pour un total de 87 logements) dont le PC est antérieur à 2020, mais faisant l'objet d'une prorogation sur la période 2020-2024, ce qui porte le total à 2417 logements autorisés.

	Logements autorisés		Objectif PLH 2020-2025	Ecart entre logements autorisés et objectif PLH pour 6 ans
	De 2020 à juin 2024, Source : Sit@del2, MAJ 07 2024	De 2020 à juillet 2024, Source : CA du Val de Fensch (entre parenthèses : opérations prorogées)		
Algrange	241	244	240	1
Fameck	438	469	300	138
Florange	727	695 (+23 = 718)	300	427
Hayange	465	450	240	225
Knutange	38	38	60	-22
Neufchef	87	87	12	75
Nilvange	17	14	150	-133
Ranguevaux	9	8	24	-15
Serémange-Erzange	104	81 (+ 20 = 101)	120	-16
Uckange	288	244 (+35+9 = 288)	300	-12
CA du Val de Fensch	2 414	2 330 (+87 = 2 417)	1 746	668

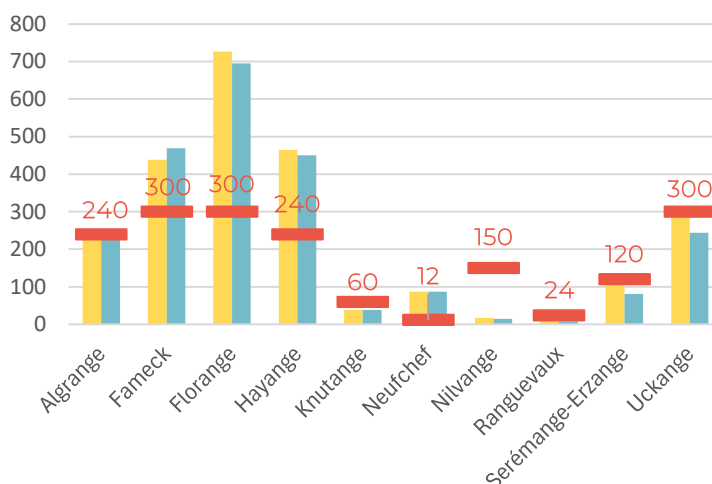
En fin juin 2024, selon Sit@del2, 4 communes ont déjà largement dépassé leur objectif pour la durée du PLH :

- ◆ Fameck : 438 logements autorisés pour un objectif de 300 logements (excès de 138 logements) ;
- ◆ Florange : 727 logements autorisés au lieu de 300 (excès de 427 logements) ;
- ◆ Hayange : 465 logements pour un objectif de 240 (excès de 225 logements) ;
- ◆ Neufchef : 87 logements autorisés pour 12 attendus (excès de 75 logements).

On notera qu'Algrange a tout juste atteint son objectif en mi-2024 mais des macro-lots devraient être ouverts sur la ZAC de la Paix avant la fin du PLH ce qui risque de générer un important dépassement de son objectif PLH.

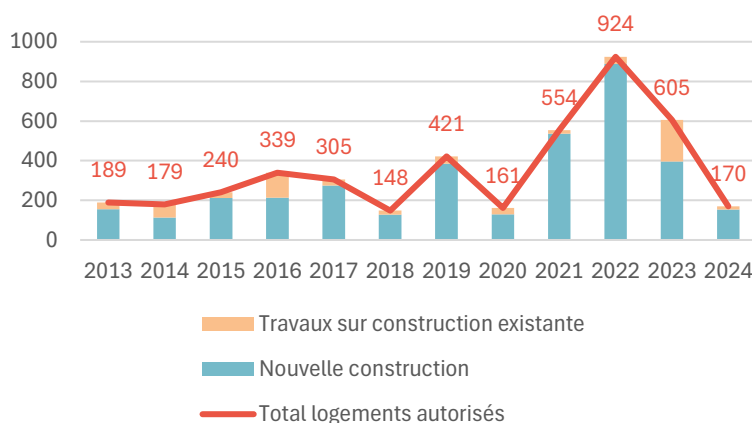
Selon la base des permis de construire, sur la période 2020 - juillet 2024, 87 % des logements autorisés sont de nouvelles constructions et 13 % des travaux sur l'existant. 80 % sont des logements collectifs et 20 % des logements individuels.

Logements autorisés depuis 2020 comparés à l'objectif PLH - Liste des PC autorisés, CA du Val de Fensch et Sit@del 2, MAJ 07 2024



■ De 2020 à juin 2024, Source: Sit@del2, MAJ 07 2024
 ■ De 2020 à juillet 2024, Source : CA du Val de Fensch
 — Objectif PLH 2020-2025

Logements autorisés selon la nature du projet déclarée - Sit@del2, Liste des PC et autorisations d'urbanisme, MAJ 07 2024



Vigilance ! Des objectifs PLH déjà largement dépassés au regard des logements autorisés : 2 414 logements autorisés pour un objectif de production de 1 746 logements entre 2020 et 2025

Sur la période 2020-2023, les principales opérations de logements (> 10 logements) ayant fait l'objet d'autorisations sont les suivantes :

◇ A Algrange :

- ◆ 126 dans la rue des Alliés (108 logements collectifs et 18 individuels)
- ◆ 46 logements dans la rue Foch (Process One Habitat, 34 collectifs et 12 individuels)
- ◆ 32 individuels dans la rue de Verdun
- ◆ 30 collectifs Batigère dans la rue Poincaré

◇ A Fameck :

- ◆ 109 logements rue de Ranguevaux répartis dans 5 bâtiments (2 bâtiments représentant 43 logements sociaux Vivest et 66 logements locatifs privés dans les 3 autres bâtiments Villa du Par cet Jardins d'Aélia)
- ◆ ZAC de la Feltière, une opération de 218 lots à terme, répartie en 5 programmes (83 parcelles vierges destinées à du pavillonnaire privé, 12 pavillons à ossature bois en location privée, une résidence sénior de 29 logements, un immeuble de 30 logements du T2 au T4 en locatif privé, 2 immeubles de 64 logements à vocation sociale) ainsi 37 logements dans les Vergers de la Delle (11 maisons T4/T5 portées par Vivest + 26 pavillons privés) : 93 logements autorisés dans la rue François Mitterrand (Résidence Azalée de 64 logements et résidence sénior La Clairière de 29 logements), 12 individuels dans les Vergers de la Delle, 66 dans la ZAC de la Feltière (30 en locatif privé dans la Villa Victoria et 36 individuels), 25 individuels dans la rue d'Uckange (11 logements dans les Pavillons du Brouck et 11 dans les Villas des Dryades)
- ◆ 56 logements Khor Immo autorisés dans la rue de la Centrale,
- ◆ 28 logements collectifs Batigère dans l'Avenue de Metz,
- ◆ 23 dans l'Avenue Jeanne d'Arc
- ◆ 13 logements collectifs rue de la Fensch

◇ A Florange :

- ◆ 243 logements collectifs autorisés avenue de Lorraine (3 opérations : 112 logements dans Les Sentiers des Platanes réalisés sur l'ancien Boulodrome, 42 et 89 logements autorisés (immeuble collectif et résidence étudiante + commerces en rez-de-chaussée, dont 46 en prêt locatif social)
- ◆ 93 logements collectifs dans la rue de Verdun, réparties en 3 opérations de 45, 39 et 9 logements)
- ◆ 86 logements dans la rue Descartes (opération de 82 logements collectifs Le Domaine Descartes et 4 logements individuels Batigère Habitat Solidaires)
- ◆ 79 logements collectifs (Résidence de La Passerelle, Blue Emeraude) dans la rue de



46 logements, rue Foch à Algrange



124 logements, rue des Alliés à Algrange



110 logements rue de Ranguevaux à Fameck



ZAC de la Feltière à Fameck

l'Argonne (logements intergénérationnels à destination de seniors autonomes et de locataires handicapés au rez-de chaussée),

- ◆ 43 logements collectifs au square Hélène Missoffe
- ◆ 18 logements individuels dans le Domaine Saint Pierre
- ◆ 35 logements collectifs rue du gymnase / de Bourgogne (Les jardins d'Agathe)
- ◆ 26 maisons entre la rue des Castors, la rue Joséphine Backer et le lotissement Les résidences vertes
- ◆ 15 logements collectifs Place des fêtes
- ◆ 12 logements dans le lotissement de la Fontaine

◇ A Hayange :

- ◆ 149 logements dans la rue de Wendel (La Résidence Casimir de Balthasar, une opération de 24 logements et la résidence Domaine de Wendel qui consiste en la reconversion des Grands bureaux comportant 63 duplex rénovés du T1 au T3 et 62 appartements rénovés de T1 au T4, livrable d'ici 2027),
- ◆ 73 logements collectifs dans la rue Jean Moulin (39 logements seniors et 34 logements sociaux)
- ◆ 72 logements collectifs dans la rue de la Mine, pour une résidence seniors Vilogia (T2, T3)
- ◆ 38 logements collectifs dans la rue Raymond Poincaré (l'Orée du Bois II)
- ◆ 24 logements collectifs dans la rue de la Marne (opération de changement d'affectation)
- ◆ 14 logements dans la rue du Stand (La ronde ailée du temps), un complexe comprenant lieu de vie collectif et intergénérationnel nommé Résidence La Madeleine
- ◆ 11 logements collectifs issus d'un changement de destination sur l'esplanade de la liberté

◇ A Knutange : 17 logements individuels au Coteau Sainte Barbe

◇ A Neufchef :

- ◆ 38 logements collectifs dans la rue des Carrières
- ◆ 30 logements collectifs rue de Hayange

◇ A Serémange-Erzange :

- ◆ 32 logements collectifs rue du Grand Chemin
- ◆ 26 logements collectifs Vivest rue Charles de Gaulle, issus de la rénovation d'un ancien immeuble de bureau
- ◆ 20 logements Logiest rue des Lilas (14 collectifs et 6 individuels)

◇ A Uckange :

- ◆ 37 logements collectifs place de la République
- ◆ 35 logements collectifs rue de la Brasserie,
- ◆ 32 logements collectifs rue de l'Ancienne Poste
- ◆ 30 logements collectifs Batigère rue de Touraine (collectif R+3)
- ◆ 27 logements collectifs Novahomes, rue de Thionville



Avenue de Lorraine à Florange



Domaine Saint Pierre à Florange



73 logements seniors et sociaux, rue Jean Moulin à Hayange



149 logements rue de Wendel à Hayange

- ◆ 24 logements Batigère rue Olympe de Gouges (17 collectifs et 7 individuels)
- ◆ 24 logements collectifs NovaHomes dans la rue Neuve
- ◆ 14 logements individuels Vivest rue Saint-Exupéry
- ◆ 10 logements rue Isaac Lambert Lévy.



72 logements rue de la Mine à Hayange



Rue de la république, reconversion d'une friche commerciale à Uckange



Coteau Sainte-Barbe à Knutange



Rue de l'Ancienne Poste à Uckange



Rue Joffre à Nilvange



Rue Olympe de Gouges à Uckange



Rue du Grand Chemin à Serémange-Erzange

MARCHE DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

On recense, selon les données de la DDT :

- ◇ En 2023, 23 logements PSLA collectifs financés rue de la Mine à Hayange par le bailleur Vilogia.
- ◇ En 2022, 7 logements PSLA individuels financés rue de Touraine à Uckange.
- ◇ En 2021, 12 logements PSLA (accession) individuels dans la rue des Alliés à Algrange. Le permis de construire déposé et autorisé concerne finalement 10 logements.

Par ailleurs, selon RPLS, on dénombre 61 ventes HLM sur le territoire de la CA du Val de Fensch depuis 2020, pouvant être assimilées à une forme d'accession sociale à la propriété :

	Vente HLM à l'occupant	Vente HLM autre	Total vente HLM
2023	3	13	16
2022	0	11	11
2021	4	10	14
2020	2	18	20
2019 et avant	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné
Total	9	52	61



Rue de Touraine à Uckange



Rue des Alliés à Algrange

LES CAPACITES DES MENAGES SUR LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

Les éléments qui suivent illustrent, de manière très théorique, les capacités d'achat d'un ménage locataire de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, donc primo-accédant (un couple et un enfant), selon quelques hypothèses :

- ◆ emprunt sur 25 ans ;
- ◆ apport personnel équivalents aux frais de notaires ;
- ◆ taux d'endettement de 33 % ;
- ◆ taux global estimé à 4,3%, incluant les assurances.

Sur le marché du logement neuf

- ◆ Le PTZ 2024 a été pris en compte dans les calculs ;
- ◆ Les dernières données disponibles concernant les prix du marché immobilier du neuf (ECLN – Dreal/eptb) indiquent les prix suivants (hors achats dédiés à de l'investissement locatif) :

Source : Dreal/EPTB (Enquête Prix des Terrains à bâtir)	type	typologie	Prix
ECLN	collectif	T2	135 000 €
ECLN	collectif	T3	195 000 €
ECLN	collectif	T4	240 000 €
	maison		300 000 €

Le graphique illustre l'écart théorique entre les prix des logements neufs (les 4 lignes droites) et les possibilités financières des ménages selon le décile de revenu (courbes bleues et noires).

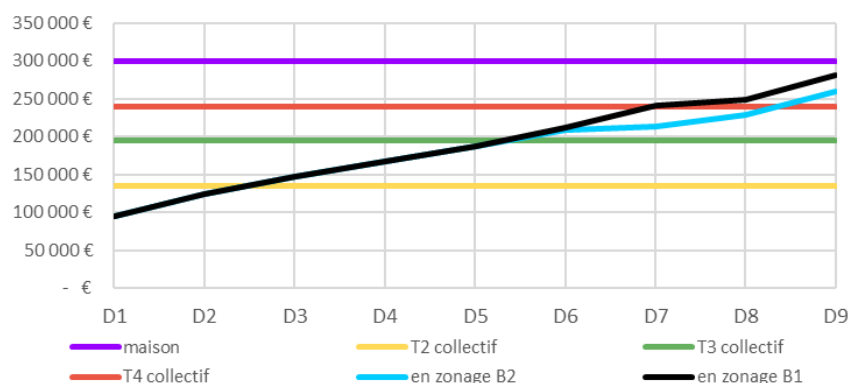
Le T2 (en jaune) est accessible à une part significative de ménages (à partir du 2^e décile, soit environ 75 % des ménages).

Mais cette typologie ne correspond pas au profil du ménage (3 personnes), qui ciblerait davantage les T3 et au-delà, qui, eux, ne seraient accessibles qu'à environ 45 % des ménages (à partir du 5^e décile).

En revanche, les T4 et les maisons restent très peu ou pas du tout accessibles. On observe tout de même un écart entre les zones B1 (Fameck et Florange) et B2 (le reste du territoire de l'agglomération).

Si les petites typologies sont accessibles à une part importante des ménages, les prix des logements neufs « familiaux », même s'ils restent contenus par rapport aux territoires proches (du sillon mosellan), sont inaccessibles pour une grande partie des ménages, malgré l'effet positif du PTZ sur leur solvabilité. Les taux d'intérêt encore très élevés à l'heure actuelle contraignent encore davantage l'accès au marché.

Quelle capacité d'achat dans le neuf pour un ménage locataire de la CA du Val de Fensch (3 personnes), avec PTZ ? sources Ecln/Eptb/Filosofi



Sur le marché de l'ancien

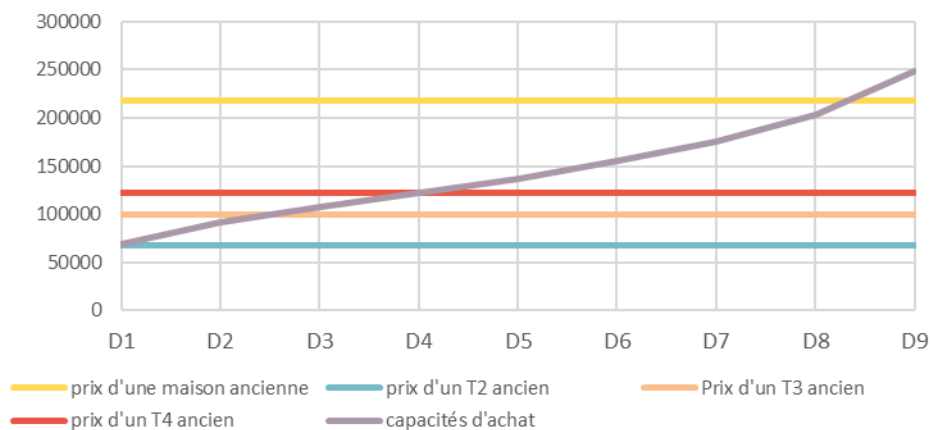
type	typologie	Superficie	Prix
collectif	T2	45 m ²	68 000 €
collectif	T3	65 m ²	100 000 €
collectif	T4	80 m ²	122 000 €
maison		110 m ²	218 000 €
Source immoprix			

Les **maisons, même anciennes, demeurent accessibles à seulement 17 % des ménages locataires** (qui plus est sans tenir compte des travaux, souvent nécessaires à une remise en état du bien). Elles se négocient autour de 218 000 € (source Immoprix).

Les biens en collectifs sont quant à eux plus abordables (encore une fois, sans tenir compte des travaux) :

- ♦ un T4 de 80 m² se négociera autour de 122 000 € (source Immoprix) et est accessible à 40 % des ménages ;
- ♦ un T3 de 65 m² se négociera autour de 100 000 € (source Immoprix) et est accessible à 75 % des ménages ;
- ♦ un T2 de 45 m² se négociera autour de 68 000 € (source Immoprix) et est accessible à 90 % des ménages.

Quelle capacité d'achat dans l'ancien pour un ménage locataire de la CA du Val de Fensch (3 personnes) ? sources Immoprix/Filosofi



LE SUIVI DU PARC SOCIAL ET DE SES OCCUPANTS

UN PARC SOCIAL QUI PROGRESSE

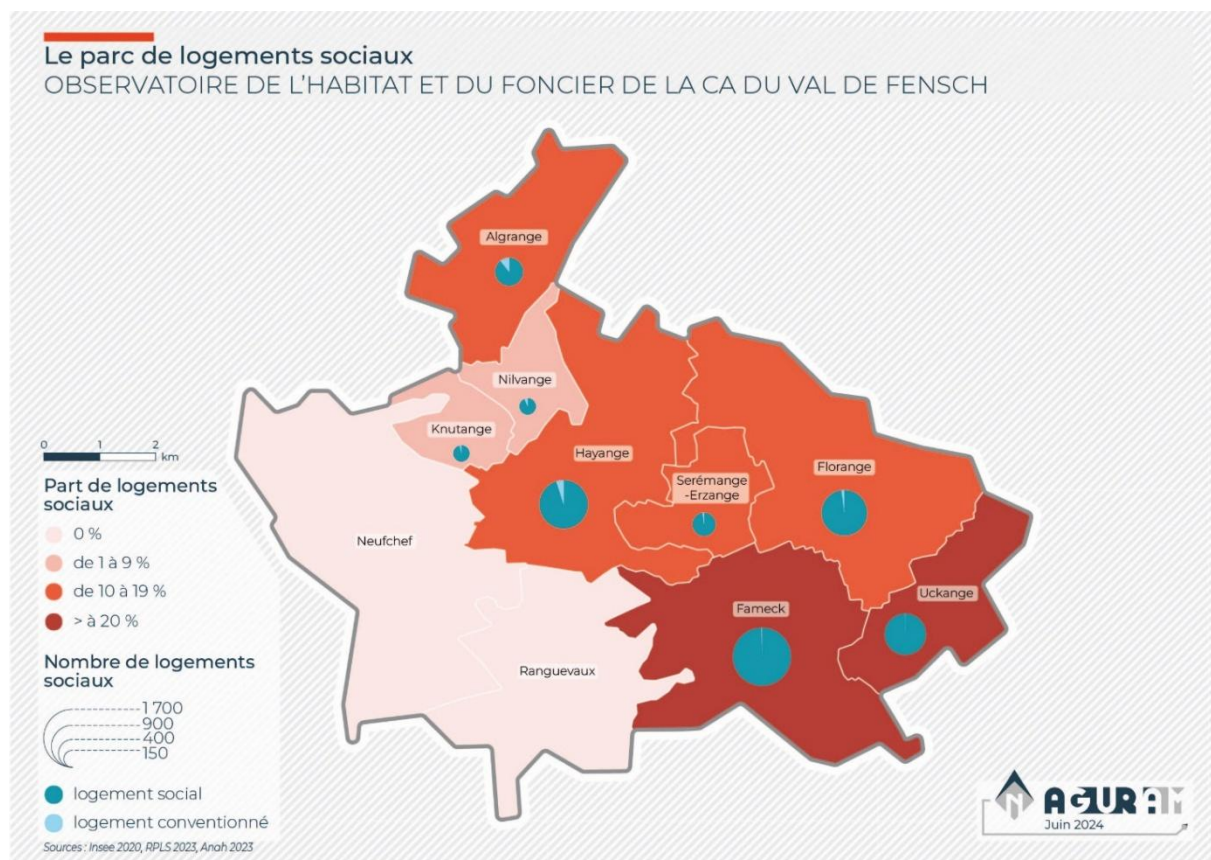
5 664 logements composent le parc social de la CA du Val de Fensch en 2023 (source RPLS¹²). Ce parc social est inégalement réparti. Il est présent dans 8 des 10 communes l'agglomération. Il est essentiellement concentré dans 4 communes : **Fameck, Hayange, Florange et Uckange**. Elles rassemblent **83 %** du parc social.



5 664 logements sociaux

+7 % en 10 ans

À ces 5 664 logements sociaux, dénombrés chez les bailleurs HLM (logements ordinaires), il faut ajouter 151 logements locatifs privés conventionnés, qui participent à l'offre sociale du territoire. Nous n'y ajoutons en revanche pas les logements locatifs communaux qui ne sont pas soumis à des plafonds de loyers, et qui, sur le territoire, proposent le plus souvent des tarifs similaires au parc locatif privé conventionnel.



Logements sociaux Moselis, rue de Lorraine à Knutange



Logements Vivest, rue des Lilas à Serémange-Erzange

¹² Le répertoire RPLS concerne le parc social « **ordinaire** » des bailleurs sociaux. Il ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

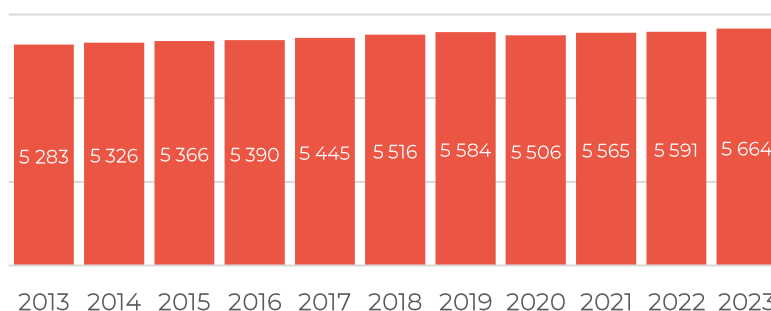
	Poids des locataires du parc social Insee RP 2020	Logements sociaux (parc des bailleurs sociaux) RPLS 2023	Parc privé conventionné Anah 2023	Parc social total RPLS 2023 + Anah 2023	Parc total de logements Insee RP 2020	Poids du parc social (bailleurs sociaux + parc privé conventionné) parmi le parc de logements - RPLS 2023 - Anah 2023 - Insee 2020
Algrange	11,8 %	354	43	397	3 338	11,9 %
Fameck	27,3 %	1 693	5	1 698	6 077	27,9 %
Florange	19,4 %	1 021	22	1 043	5 725	18,2 %
Hayange	13,6 %	1 130	59	1 189	7 799	15,2 %
Knutange	8,5 %	167	5	172	1 768	9,7 %
Neufchef	0,2 %			0	1 204	0,0 %
Nilvange	6,2 %	129	9	138	2 576	5,4 %
Ranguevaux	0,0 %			0	378	0,0 %
Serémange-Erzange	12,5 %	316	6	322	2 021	15,9 %
Uckange	25,5 %	854	2	856	3 043	28,1 %
CA DU VAL DE FENSCH	16,6 %	5 664	151	5 815	33 928	17,1 %

D'après l'Insee, 16,6 % des ménages du territoire occupent un logement social en 2020. Sur ce point encore, les proportions sont très hétérogènes : cela va de 0 % des ménages à Ranguevaux et Neufchef à 27,3 % à Fameck.

Les 4 communes qui rassemblent la majorité du parc social concentrent chacune entre 15 % (Hayange) et 28 % (Fameck, Uckange) de logements sociaux¹³ au sein de leur parc total de logements. Nilvange compte seulement 5 % de logements sociaux dans son parc.

Depuis 2013, le parc social a progressé de 7 % selon RPLS soit une hausse de 381 logements.

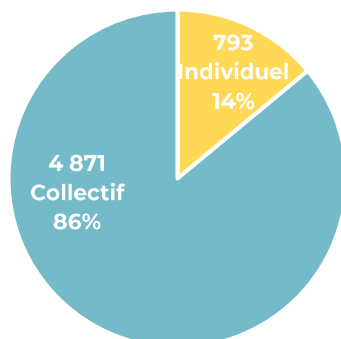
Nombre de logements du parc locatif des bailleurs sociaux - RPLS 2013-2023



¹³ (Parc des bailleurs sociaux RPLS + parc privé conventionné ANAH) / ensemble des logements de l'Insee

La typologie du parc social dans la CA du Val de Fensch

Types de logements dans le parc social de la CA du Val de Fensch - RPLS 2023



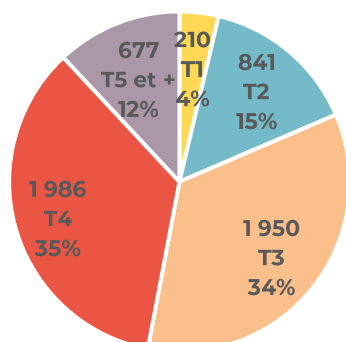
Chiffres repères – Types de logements dans le parc social en 2023 – source RPLS

	Individuel	Collectif
CA du Val de Fensch	14 %	86 %
Eurométropole de Metz	4 %	96 %
CA Portes de France-Thionville	7 %	93 %
Scotat	11 %	89 %
Moselle	12 %	88 %
Grand Est	13 %	87 %
France Métropolitaine	15 %	85 %

14 % du parc social relèvent de l'habitat individuel. Cette proportion relativement élevée est en accord avec le tissu urbain local, où se mêlent maisons de cités minières et ouvrières et parc social collectif des années 60 ans, comme à Uckange ou Fameck par exemple. Cette part est proche de celle observée en Moselle ou dans le Grand Est, des territoires où communes urbaines, périurbaines et rurales sont mêlées ; mais diffère des territoires plus urbains comme la CA Portes de France-Thionville ou Metz Métropole qui comptent une part encore plus faible de logements individuels.

Entre 2019 et 2023, on dénombre 80 logements sociaux supplémentaires, dont 78 en collectif. La tendance future ne devrait donc pas être au développement d'une offre en individuelle plus importante.

Typologies du parc social dans la CA du Val de Fensch -RPLS 2023



Chiffres repères – Typologie de logements dans le parc social en 2023 – source RPLS

	T1/T2	T3/T4	T5 et +
CA du Val de Fensch	19 %	69 %	12 %
Eurométropole de Metz	30 %	59 %	11 %
CA Portes de France-Thionville	22 %	68 %	10 %
Scotat	20 %	69 %	11 %
Moselle	21 %	66 %	12 %
Grand Est	24 %	65 %	11 %
France Métropolitaine	28 %	65 %	8 %

19 % de l'offre sociale de la CA du Val de Fensch relève de petits logements (T1/T2). Actuellement, c'est vers ce type d'offre que sont orientés une part importante des besoins et des demandes (près de 40 % des demandes). Les T3, également très demandés (29% des demandes), constituent plus d'un tiers de l'offre. En revanche, 47 % du parc social est constitué de logements plus grands (T4 et plus) alors que ces typologies constituent 32 % des demandes. Ceux-ci correspondent toutefois à des besoins, la demande en logement social étant de toutes façons plus importante que l'offre disponible.

Un rééquilibrage est à l'œuvre, avec une production neuve davantage orientée vers les petits logements. Sur les 281 logements mis en service depuis 2015, 30 % sont des T1/T2 (84 logements), 33 % des T3 (94 logements) contre 27 % de T4 (76 logements) et 10 % de T5 ou plus (27 logements).



Petits logements : 19 % de l'offre mais 40 % des demandes

Un rééquilibrage en cours de la production

L'offre de la CA du Val de Fensch se rapproche de celle de la Moselle ou de la CA Portes de France-Thionville, qui proposent toutefois un peu plus de petits logements et moins de T3/T4. L'Eurométropole de Metz propose davantage de petites typologies car les petits logements sont surtout présents en secteur urbain, ou dans l'offre très récente.

Au sein de la CA du Val de Fensch, 5 communes rassemblent une proportion de T1/T2 supérieure à la moyenne intercommunale (19%). Parmi celles-ci, plusieurs sont des communes avec un volume de logements sociaux relativement faible telles que Knutange, Nilvange ou Serémange-Erzange. Dans ces communes, ce parc correspond soit :

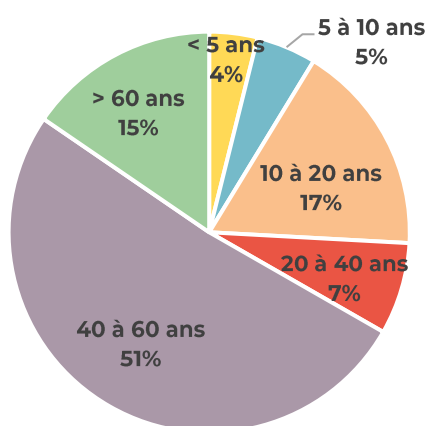
- à une offre très récente, et illustre les nouvelles orientations des bailleurs en direction des petites typologies (49% de logements récents parmi les petites typologies à Knutange, 24 % à Serémange-Erzange),
- à une offre spécifique ciblant les seniors.

Dans quelles communes de la CA du Val de Fensch la part de petits logements est-elle supérieure à la moyenne de l'EPCI ? source RPLS

	Part de T1/T2	Volume total du parc social	Volume de logements T1/T2	Part de logements T1/T2 construits depuis moins de 10 ans
Algrange	24%	354	85	0%
Fameck	14%	1 693	240	19%
Florange	21%	1 021	216	9%
Hayange	25%	1 130	281	3%
Knutange	31%	167	51	49%
Nilvange	27%	129	25	6%
Serémange-Erzange	23%	316	72	24%
Uckange	8%	854	71	10%
CA du Val de Fensch	19 %	5 664	1 051	12%

L'ancienneté du parc social

Age du parc social dans la CA du Val de Fensch - RPLS 2023



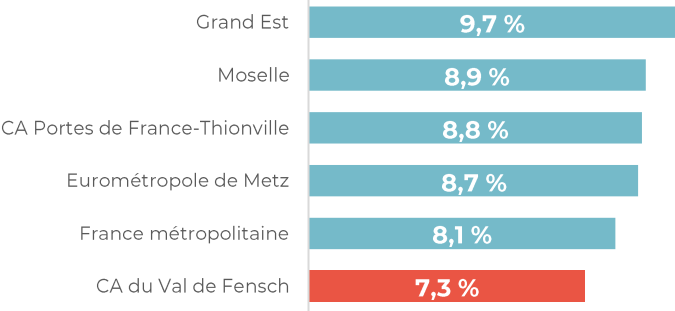
Chiffres repères – Age du parc social en 2023 – source RPLS

	< 20 ans	20 à 40 ans	40 à 60 ans	> 60 ans
CA du Val de Fensch	26 %	7 %	51 %	15 %
Eurométropole de Metz	15 %	26 %	35 %	24 %
CA Portes de France-Thionville	23 %	13 %	21 %	44 %
Scotat	25 %	11 %	31 %	32 %
Moselle	16 %	17 %	32 %	35 %
Grand Est	19 %	18 %	39 %	24 %
France Métropolitaine	24 %	21 %	36 %	19 %

Plus d'un quart du parc social de la CA du Val de Fensch a été édifié ces 20 dernières années. Cette proportion est élevée au regard des valeurs affichées dans l'Eurométropole de Metz, la Moselle et le Grand Est. Elle est également supérieure à celle de la France métropolitaine et de la CA Portes de France-Thionville mais dans une moindre mesure. Toutefois, on note que la part de logement de 20 à 40 ans (1980-2000) est quant à elle plus faible que sur les autres territoires de comparaison ce qui relativise la jeunesse du parc : 7 % dans la CA du Val de Fensch contre 13 à 26 % ailleurs.

En revanche, plus de la moitié du parc a entre 40 et 60 ans (soit des années 1960 à 1980 époque de l'essor industriel), ce qui est très important par rapport aux autres territoires de comparaison. Cette époque de construction est la plus problématique en ce qui concerne la consommation énergétique. Cela montre qu'une part importante du parc est vieillissant et doit nécessiter des réhabilitations.

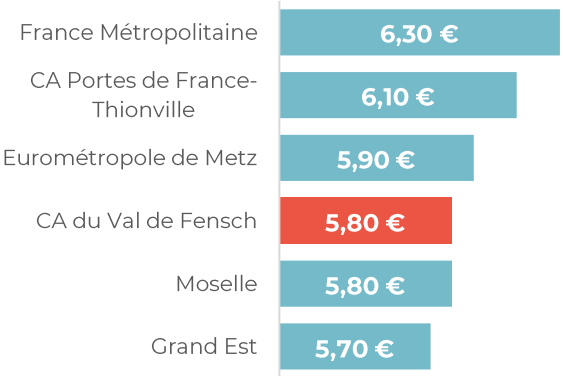
Taux de mobilité dans le parc social en 2023 - RPLS 2023



La moitié du parc social a entre 40 et 60 ans : un parc à rénover

Les niveaux de loyers dans le parc social

Loyer moyen au m² dans le parc social en 2023 -RPLS 2023



Dans quelles communes de la CA du Val de Fensch le loyer est-il inférieur à la moyenne de l'EPCI ? source RPLS

	Loyer moyen 2023
CA du Val de Fensch	5,80 €
Serémange-Erzange	5,84 €
Fameck	5,84 €
Algrange	5,83 €
Nilvange	5,82 €
Hayange	5,82 €
Florange	5,80 €
Uckange	5,70 €
Knutange	5,53 €

Les loyers moyens dans la CA du Val de Fensch sont équivalents à ceux de la Moselle et supérieurs à ceux du Grand Est, et inférieurs à ceux des agglomérations de Metz et Thionville et de la France Métropolitaine.

Leur tendance est mécaniquement à la hausse (environ 5,5 € entre 2020 et 2022, environ 5,3 € entre 2016 et 2018), puisque les loyers des logements récents sont plus chers que ceux du parc existant. Les loyers sont plus faibles que la moyennes de l'agglomération dans 2 communes :

- ♦ à Uckange où la part de logements sociaux de moins de 20 ans est la plus faible (8 %)
- ♦ à Knutange qui compte pourtant 51 % de logements récents mais une part importante de PLAI (37 % de son parc total, 45 % dans son parc d'après 2015), et des loyers très bas dans son parc très ancien : 4,44 € pour les logements de 40 à 60 ans et 4,7 € pour les logements de plus de 60 ans pour une moyenne de l'agglomération de 5,33 € et 5,60 € respectivement sur ces tranches d'âge.

Le taux de mobilité dans le parc social

Le taux de mobilité est relativement faible dans tous les territoires, ce qui interroge la fluidité du parcours résidentiel. Une faible mobilité au sein du parc social libère peu de logements chaque année, ce qui diminue le nombre de logements attribués. S'ajoute à cela, dans certains territoires (Eurométropole de Metz, France) la diminution ces trois dernières années du nombre de nouveaux logements sociaux financés, ce qui diminue encore davantage les réponses apportées aux demandes en logement social.

Dans la CA du Val de Fensch le taux de mobilité est faible et en baisse ces dernières années : il était compris entre 8,4 % et 10,1 % depuis 2013 hormis en 2021 où il était déjà de 7,3% (impact de la crise sanitaire du Covid). A titre de comparaison, il est stable en Moselle et dans les agglomérations messine et thionvilloise tandis qu'il est en baisse dans la région Grand Est et en France.



Un taux de mobilité faible et en baisse : un parcours résidentiel manquant de fluidité

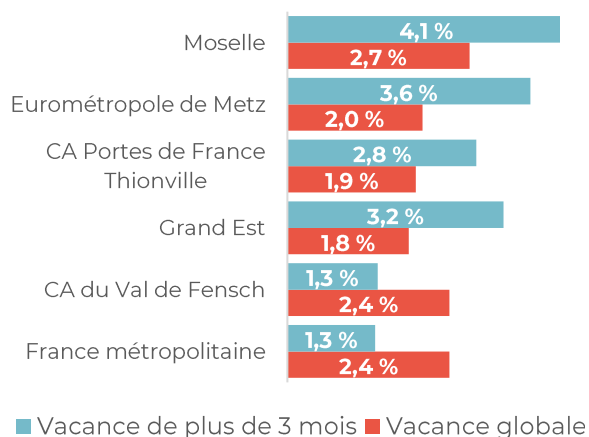
Dans quelles communes de la CA du Val de Fensch le turnover est-il supérieur à la moyenne de l'EPCI ?

source RPLS

	Taux de mobilité 2023
CA du Val de Fensch	7,3 %
Hayange	9,2 %
Knutange	8,7 %
Nilvange	8,2 %
Uckange	6,9 %
Florange	6,8 %
Fameck	6,8 %
Serémange-Erzange	6,7 %
Algrange	6,3 %

Le niveau de vacance dans le parc social

Taux de vacance dans le parc social en 2023 - source RPLS



Le niveau de vacance demeure très faible dans la CA du Val de Fensch (vacance de plus de 3 mois établie à 1,3% en 2023). Ce chiffre est malgré tout à son niveau le plus haut depuis 2015 (de 0,5% à 1,1 % entre 2016 et 2022).

Cette valeur est plus faible que dans tous les territoires de comparaison. Cela montre une certaine tension du parc.

La vacance totale est de 2,4 % comme en France Métropolitaine.

Dans quelles communes de la CA du Val de Fensch la vacance de plus de 3 mois est-elle supérieure à la moyenne de l'EPCI ? source RPLS

	Vacance > 3 mois
Algrange	1,8 %
Fameck	1,0 %
Florange	0,5 %
Hayange	1,1 %
Knutange	1,2 %
Nilvange	0,8 %
Serémange-Erzange	4,5 %
Uckange	2,1 %
CA de Val Fensch	1,3 %

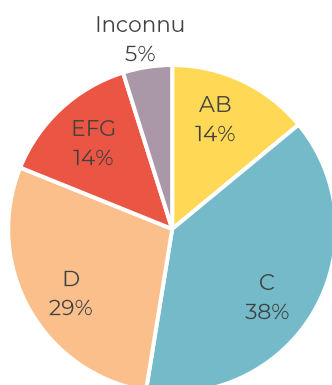


Un taux de vacance très faible, signe de tension du parc : 1,3 % de vacance de plus de 3 mois

Le classement énergétique du parc social

53 % parc social de la CA du Val de Fensch présente des étiquettes énergétiques A, B ou C (avant 07/2021), ce qui est plutôt élevé en comparaison des autres territoires de référence (compris entre 31 % pour l'Eurométropole et 46 % pour la CA Portes de France-Thionville). Cela montre que le parc social est plutôt qualitatif et a fait l'objet de rénovation. 14 % du parc présente une étiquette E, F ou G ce qui est dans la moyenne des territoires de comparaison. Certaines communes affichent une part de logements E, F ou G (« passoires énergétiques ») préoccupante : Florange, Serémange-Erzange et Uckange.

Classement énergétique du parc social de la CA du Val de Fensch - RPLS 2023



Chiffres repères – Typologie de logements dans le parc social en 2023 – source RPLS

	AB	C	D	EFG	nd
CA du Val de Fensch	14 %	39 %	29 %	14 %	5 %
Eurométropole de Metz	7 %	24 %	38 %	10 %	21 %
CA Portes de France-Thionville	14 %	32 %	32 %	15 %	6 %
Scotat	13 %	30 %	26 %	17 %	15 %
Moselle	9 %	29 %	36 %	15 %	11 %
Grand Est	11 %	27 %	36 %	20 %	6 %
France Métropolitaine	15 %	27 %	30 %	14 %	14 %

Dans quelles communes de la CA du Val de Fensch, la part de logements EFG est-elle supérieure à la moyenne de l'EPCI ? source RPLS

	Part de logements EFG
Algrange	0 %
Fameck	11 %
Florange	24 %
Hayange	9 %
Knutange	0 %
Nilvange	6 %
Serémange-Erzange	23 %
Uckange	22 %
CA de Val Fensch	14 %



Un parc social ayant fait l'objet de rénovations énergétiques



Isolation thermique et ravalement de façade, rue de la Liberté à Knutange

L'indice de vigilance du parc

L'indice de vigilance du parc est un indicateur de synthèse établi à partir de certaines données du répertoire du parc locatif social (RPLS) :

- ◇ Le taux de rotation ;
- ◇ La vacance commerciale ;
- ◇ La part de logements construits avant 1975.

Sa valeur est établie par rapport à l'indice de la région Grand Est, qui constitue la valeur « étalon » (base 100). S'il est inférieur à 100, cela témoigne d'une situation plus favorable qu'à l'échelle régionale. À l'inverse, au-dessus de 100, il décrit une situation plus précaire.

L'indice de vigilance de l'offre est bon dans la CA du Val de Fensch : il s'élève à 80 dans la CA du Val de Fensch, 87 dans l'ensemble des QPV de la CA du Val de Fensch. Il est minimal à Knutange (44) et maximal à Serémange-Erzange (107) et Uckange (106), deux communes ayant un indice indiquant une situation défavorable par rapport à celle du Grand Est. Par ailleurs, le QPV Quartier Ouest présente également un indice supérieur à 100 (106) tandis que le QPV Rémelange présente un indice plus favorable (78).

L'indice de vigilance sociale

L'indice de vigilance sociale est un indicateur de synthèse établi à partir de certaines données de l'enquête sur l'occupation sociale :

- ◇ La part de majeurs au chômage et inactifs (hors retraités) ;
- ◇ La part de ménages ayant 3 enfants ou plus ;
- ◇ La part de ménages fragiles (ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS).

Sa valeur est établie par rapport à l'indice de la région Grand Est, qui constitue la valeur « étalon » (base 100). S'il est inférieur à 100, cela témoigne d'une situation plus favorable qu'à l'échelle régionale. À l'inverse, au-dessus de 100, il décrit une situation plus précaire.

L'indice de vigilance sociale de la CA du Val de Fensch est de 109 pour l'ensemble des occupants, et 137 en se limitant aux emménagés récents. C'est à Uckange que l'indice est le plus défavorable (117) et à Serémange-Erzange qu'il est le meilleur (89).

Dans les QPV, l'indice de vigilance sociale est très défavorable par rapport à celui du Grand Est : 117 pour l'ensemble des QPV et 172 pour les emménagés récents dans les QPV.

66 % des occupants du parc social de la CA du Val de Fensch sont très modestes, éligibles au PLAI, contre 62 % en Moselle ou dans le Grand Est. On peut considérer que 45 % des ménages occupant le parc social de la CA du Val de Fensch vivent dans une grande précarité avec des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS (contre 41 % en Moselle et 42 % dans le Grand Est). Le parc social des bailleurs sociaux du Val de Fensch est constitué de 10 % de PLAI, 89 % de PLUS et 1 % de PLS.

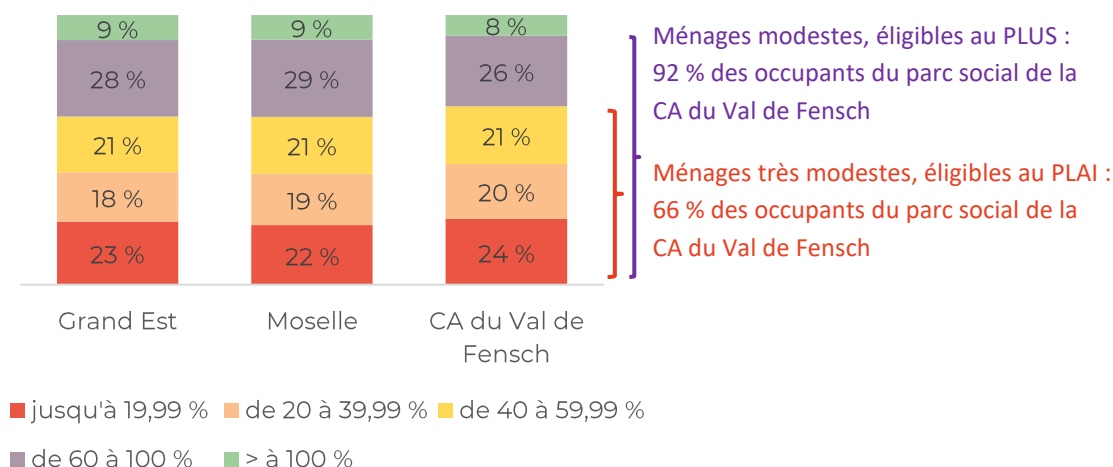
Un indice de vigilance du parc favorable



Un indice de vigilance sociale assez défavorable

66 % des ménages occupant le parc social sont très modestes

Plafonds de ressources des ménages du parc social, exprimé par rapport au plafond PLUS - OPS 2023



L'APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

En vertu de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ont l'obligation de compter plus de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). En vertu du décret n°2023_325 du 28 avril 2023 qui liste pour la période triennale 2023/2025 les territoires pour lesquels un effort supplémentaire de production de logements sociaux ne s'impose pas, les obligations de toutes les communes de Moselle concernées sont fixées à 20 % de logements sociaux (dérogation depuis 2014). 7 communes de la CA du Val de Fensch sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Algrange, Fameck, Florange, Hayange, Nilvange, Serémange-Erzange et Uckange.

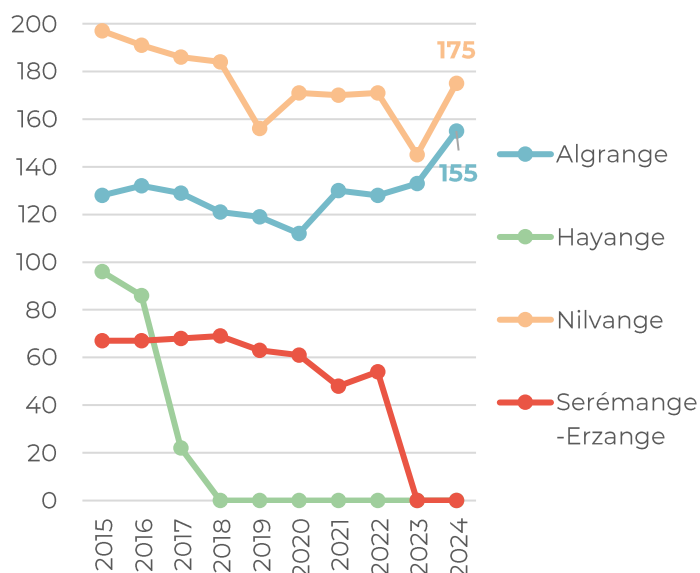
Au 1^{er} janvier 2024, 2 communes affichent un déficit par rapport aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU : Nilvange et Algrange avec respectivement 175 et 155 logements manquants au dernier inventaire.

Le déficit de ces communes évolue différemment : en baisse notable à Nilvange jusqu'en 2023 où il était descendu à 145 logements (mais en hausse en 2024), tandis qu'il est en hausse constante à Algrange depuis 2020.

Hayange, qui connaissait un déficit de 96 logements en 2015 l'a totalement résorbé depuis 2018. En 2024, la commune compte seulement 1 logement en excédent.

Serémange-Erzange a comblé son déficit entre 2022 et 2023 : il était de 54 logements en 2022. En 2024, la commune compte 10 logements en excédent.

Evolution du déficit SRU dans la CA du Val de Fensch



Le déficit de Nilvange reste élevé (175 logements manquants en 2024) après avoir connu une forte baisse entre 2022 et 2023 (-26 logements). La commune se heurte à de nombreuses contraintes pour produire du logement social telles que l'absence de réserves foncières par exemple. Le passé sidérurgique de la vallée de la Fensch ne facilite pas la production de logements sociaux. En effet, au siècle dernier, l'usine sidérurgique SMK, installée à Algrange, Nilvange, Knutange et Fontoy avait construit des cités ouvrières cédées à des bailleurs sociaux par la suite. Ces logements ont ensuite été revendus progressivement à leurs occupants, des familles ouvrières et leurs descendants pour leur permettre d'accéder à la propriété. Ces logements, qui accueillent des ménages modestes, pour la plupart éligible au parc social, ne sont donc plus comptabilisés dans le parc social car ils appartiennent au parc privé.

Compte tenu de son foncier restreint, la commune de Nilvange a conclu un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025, qui constitue un cadre d'engagement de moyens pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale. Il vise à élaborer une stratégie pérenne et partenariale de développement de l'offre sociale sur la période considérée, en associant l'État, la commune de Nilvange et la Communauté d'agglomération du Val de Fensch. Ce contrat a vocation à lever collectivement les obstacles au développement de l'offre en logements sociaux et à reporter une partie de l'effort de production sur les bilans suivants : ainsi les objectifs de rattrapage de Nilvange sont légèrement abaissés, passant de 56 logements à produire à 42 logements. Par ailleurs, afin de mobiliser le foncier nécessaire à la création de logements conventionnés, une convention de partenariat définissant les modalités de collaboration entre la ville de Nilvange, ARELOR HLM, l'EPFGE et la Communauté d'agglomération a été signée. Elle permet notamment à l'EPFGE d'acquérir des biens fonciers ou immobiliers par voie amiable ou de préemption.

En 2024, Algrange présente toujours un déficit de 155 logements, ce qui est 21 % plus élevé qu'en 2015. Toutefois, la commune porte d'importants projets de construction de logements sociaux pour résorber son déficit : 140 appartements et 20 pavillons sur l'ancien carreau de la mine Sainte-Barbe, un ensemble de 46 maisons en locatif social et la réhabilitation d'un ancien cinéma pour y construire 30 logements.

Le dernier bilan triennal, portant sur la période 2020-2022, était positif pour les 3 communes jusqu'alors déficitaires, à la fois du point de vue quantitatif que qualitatif : 59 logements pour Algrange, 78 pour Nilvange (conventionnement de son parc de 91 logements sur la période 2020-2022 et gestion confiée à un bailleur social) et 31 pour Serémange-Erzange.

De nouveaux objectifs ont été fixés pour la nouvelle période triennale 2023-2025 :

- ◆ Pour Algrange : 42 logements sociaux, dont 12 PLAI (seuil minimal), et 12 PLS (plafond maximal) ;
- ◆ Pour Nilvange : 56 logements sociaux, dont 16 PLAI (seuil minimal), et 16 PLS (plafond maximal), abaissés à 42 logements suite à la conclusion du contrat de mixité sociale.
- ◆ Pour Serémange-Erzange : 27 logements sociaux, dont 8 PLAI (seuil minimal) et 8 PLS (seuil maximal). Cet objectif a donc été atteint par Serémange-Erzange qui a comblé son déficit selon l'inventaire 2023.

Par ailleurs, au-delà de la réalisation de ces objectifs triennaux, les communes doivent veiller également, dans leur production future d'offre de logements, à maintenir un équilibre entre offre sociale et offre libre, afin de ne pas s'éloigner des objectifs fixés.

Cette vigilance doit par ailleurs s'appliquer aux autres communes, notamment Hayange et Serémange-Erzange, qui présentent respectivement un taux de 20,10 % et 20,54 % de logements sociaux d'après l'inventaire au 1er janvier 2024 dressé par l'État pour un objectif de 20 %. Fameck, Florange et Uckange comptent quant à elles, plus de 30 % de logements sociaux selon l'inventaire SRU.

Selon le décret n° 2017-835, article 2 / CCH : R.302-15, l'inventaire SRU intègre les logements ordinaires du parc des bailleurs sociaux (RPLS), ainsi que d'autres types de logements sociaux non répertoriés dans RPLS :

- ◆ terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage (un logement pour une place),
- ◆ parc privé conventionné Anah et parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative,

- ♦ foyers et résidences sociales, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) à raison d'un logement pour 3 lits ou 3 places. Toutefois, un logement est considéré comme autonome dans ces mêmes structures s'il dispose de certains équipements (salle de bain...).

Inventaire SRU 2024	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Poids des logements locatifs sociaux	Objectif SRU (nombre de LLS)	LLS manquants
Algrange	2 973	440	14,80 %	595	155
Fameck	5 608	1 786	31,85 %	1 121	
Florange	5 208	1 583	30,40 %	1 041	
Hayange	7 020	1 405	20,01 %	1 404	
Nilvange	2 309	287	12,43 %	462	175
Serémange-Erzange	1 850	380	20,54 %	370	
Uckange	2 783	863	31,01 %	556	

Pour l'heure, les communes mosellanes bénéficient toujours de la dérogation abaissant l'objectif SRU de 25 % à 20 %. Si cette dérogation venait à être supprimée, Hayange (20,01 %) et Serémange-Erzange (20,54 %) deviendraient déficitaires avec un volume de logements sociaux manquants de 350 unités pour Hayange et 82 logements pour Serémange-Erzange.

2 communes en déficit SRU : Algrange (155 logements) et Nilvange (175 logements)



Un contrat de mixité sociale conclu entre la ville de Nilvange, l'Etat et la CAVF + une convention Nilvange, Arelor, EPFGE, CAVF pour définir les modalités d'acquisition des biens

Vigilance : Hayange : 20,01 % de LLS pour un objectif de 20 %, Serémange-Erzange : 20,54 %

Un bilan triennal 2020-2022 positif

Vigilance : les 2 communes en déficit ainsi qu'Hayange et Serémange-Erzange doivent s'assurer de l'équilibre entre offre sociale et offre libre dans leur production de logements neufs pour ne pas accroître ou créer de nouveau déficit



Logements sociaux Logiest, rue des Lilas à Serémange-Erzange



Création de 10 logements Batigère à Nilvange

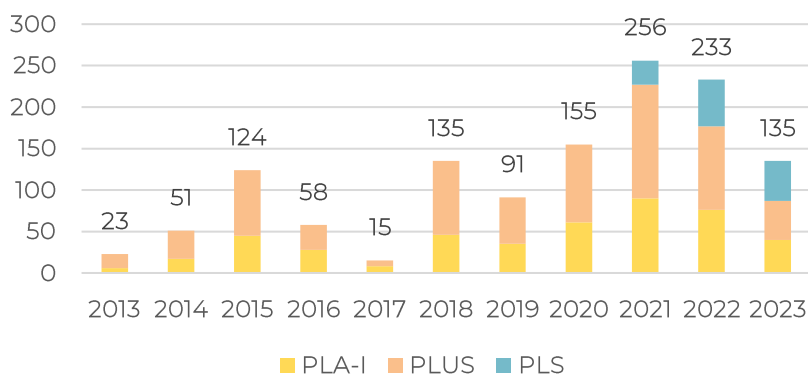
LES FINANCEMENTS RECENTS EN LOGEMENT SOCIAL

Entre 2013 et 2019, le niveau des financements était assez faible (71 logements financés par an en moyenne). A partir de 2020, une hausse des financements s'est fait sentir : 155 logements en 2020 et un pic à 256 logements en 2021 avec le financement pour la première fois, de logements PLS. Depuis 2022, une baisse s'engage tout en restant à des niveaux relativement élevés (233 logements en 2022, 135 en 2023). Cela porte la moyenne 2020-2023 à 194 logements financés annuellement (hors reconstitution de l'offre Anru et offre spécifique).

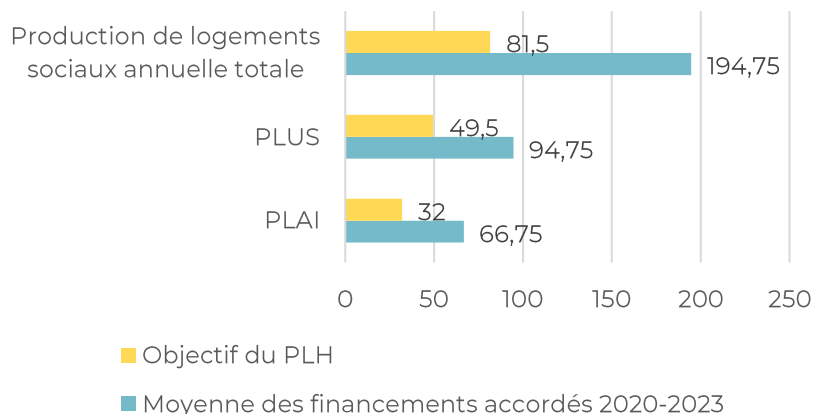
Ces résultats sont bien au-delà de l'objectif affiché par le PLH actuel, de 81,5 logements sociaux par an.

Le constat est le même lorsqu'on analyse cette donnée par type de financement. L'objectif est largement atteint pour les PLAI (66 logements produits annuellement pour un objectif de 32) comme pour les PLUS (94 logements pour un objectif de 49,5).

Financement en logements sociaux dans la CA du Val de Fensch (hors Anru et offre spécifique) - DDT 57



Financements de logements sociaux : objectifs du PLH et résultats 2020-2023 - DDT 57



Rénovation d'un ancien immeuble de bureaux pour la création de 26 logements collectifs sociaux Vivest à Serémange-Erzange



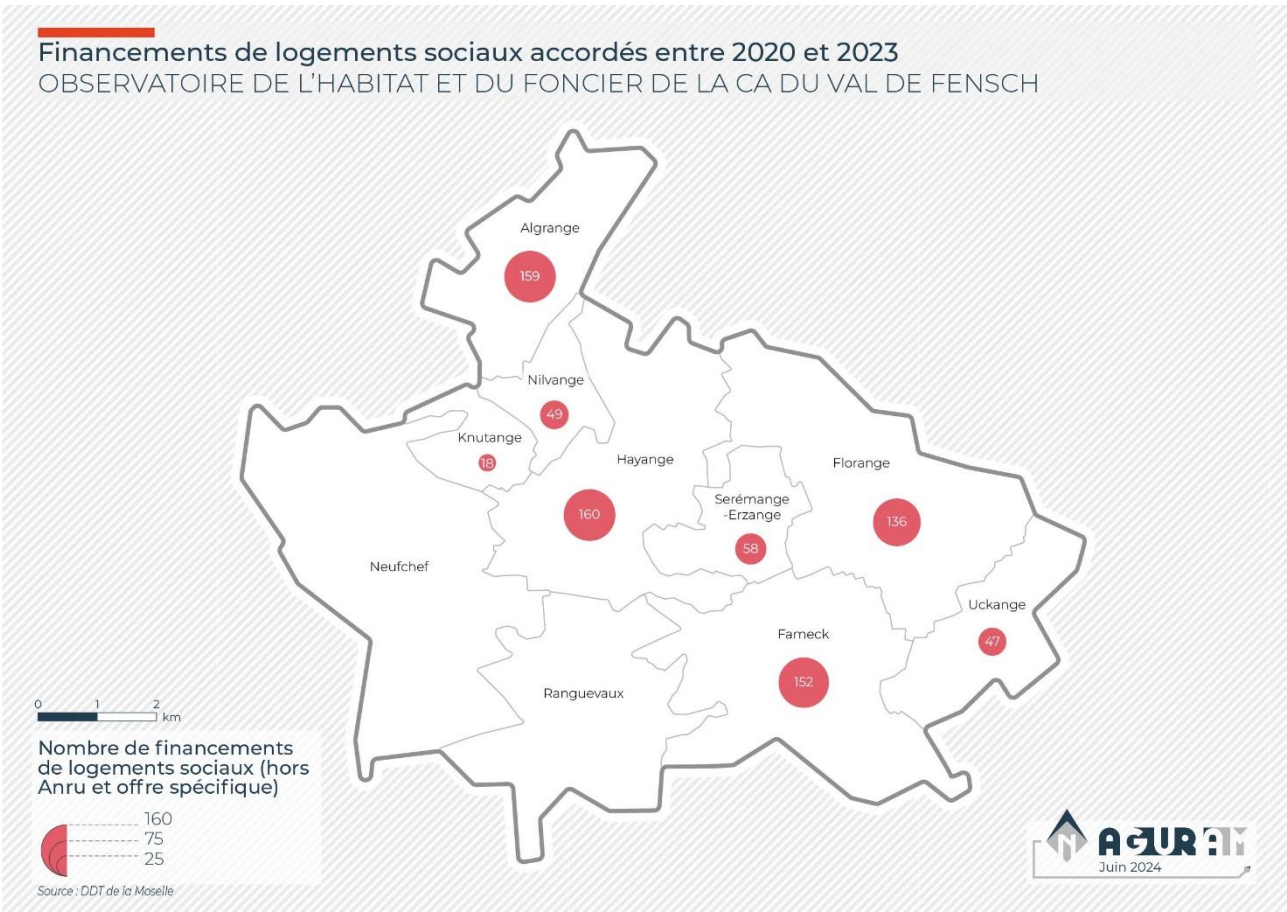
Création de 30 logements Batigère à Algrange

Depuis 2020, les 779 logements financés dans la CA du Val de Fensch l'ont été dans 8 des 10 communes l'agglomération. Les 2 communes où aucun financement n'a été octroyé, Neufchef et Ranguevaux, sont classées en zone 3, où les plafonds de loyers selon les ressources sont plus faibles. Ceci rentre en compte dans l'équilibre financier des opérations des bailleurs sociaux, et peut expliquer partiellement ce résultat, mais elle n'en est certainement pas la seule cause.



Une progression des financements de logements sociaux, au-delà des objectifs du PLH (81,5 logements / an)

	Financements sociaux accordés dans la CA du Val de Fensch (2020-2023), hors Anru et offre spécifique				Zonage PLS	Zonage logement social (PLAI – PLUS)
	PLAI	PLUS	PLS	Total		
Algrange	51	97	11	159	B2	2
Fameck	51	73	28	152	B1	2
Florange	54	65	17	136	B1	2
Hayange	61	69	30	160	B2	2
Knutange	7	11	0	18	B2	2
Neufchef	0	0	0	0	B2	3
Nilvange	20	29	0	49	B2	2
Ranguevaux	0	0	0	0	B2	3
Serémange-Erzange	23	35	0	58	B2	2
Uckange	0	0	47	47	B1 depuis l'arrêté du 5 juillet 2024, B2 auparavant	2
Total CA du Val de Fensch	267	379	133	779		



Niveaux de loyers pour les logements conventionnés financés en 2024 :

	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	9,75 €/m ²	9,34 €/m ²	8,66 €/m ²

	Zone 2	Zone 3
PLAI	5,53 €/m ²	5,11 €/m ²
PLUS	6,22 €/m ²	5,76 €/m ²

Les financements des logements spécifiques

Les financements d'offre spécifique complètent les chiffres sur le financement de l'offre familiale.

Depuis 2020, une seule opération de logements spécifiques a été financée dans la CA du Val de Fensch : 40 logements PLAI, à destination des séniors (résidence sociale), réalisée par Vilogia à Algrange, au 40 rue des Alliés.

Les financements Anru

Aucune opération relevant de la reconstitution de l'offre, dans le cadre du NPNRU, n'a été engagée depuis 2020 dans la CA du Val de Fensch.

LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

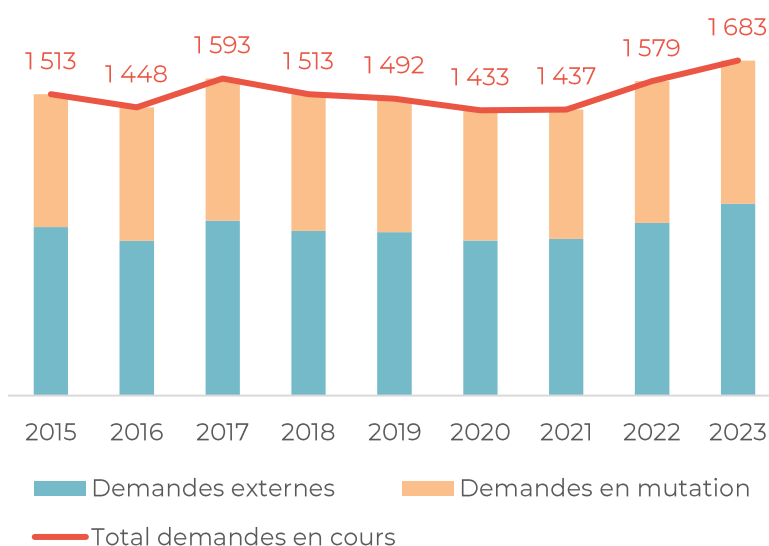
Évolution de la demande

Fin 2023, le stock total de demandes dans la CA du Val de Fensch s'établit à 1 683 demandeurs :

- ◇ 719 demandes internes (occupants du parc social)
- ◇ 964 demandes externes.

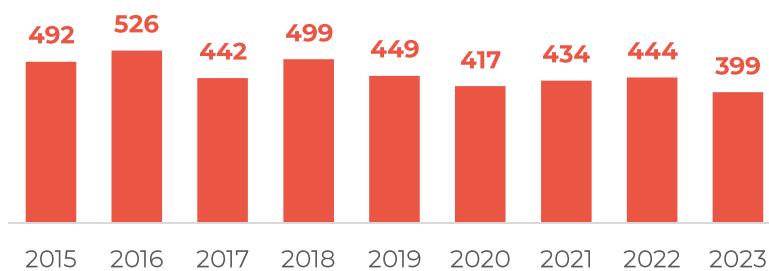
Depuis 2015, le nombre total de demandes de logement social affiche une très légère tendance à la hausse, surtout sur les 3 dernières années. Cette tendance s'est cependant accompagnée d'un développement du parc social dans l'EPCI. La part des demandes internes (mutation), qui concerne les ménages déjà logés dans le parc social, est relativement stable, autour de 45 %.

Evolution des demandes en logement social dans la CA du Val de Fensch - SNE 2015-2023



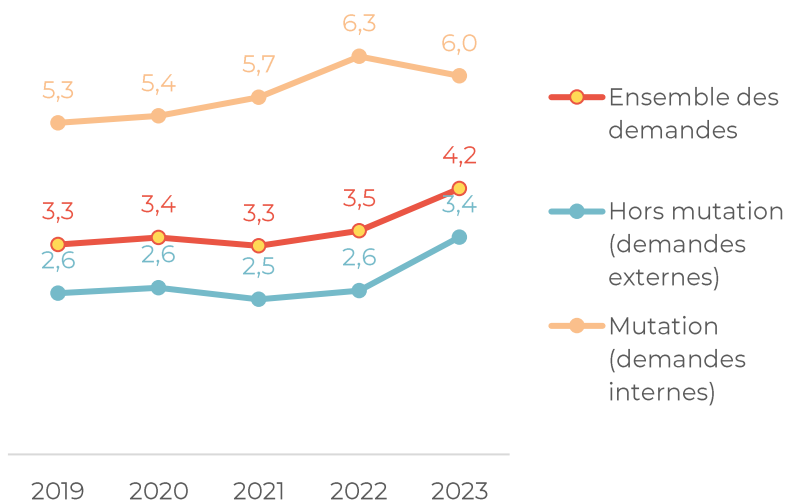
Avec 399 attributions en 2023, le volume des attributions affiche une tendance à la baisse. C'est la première fois depuis 2015, que le volume d'attributions passe sous la barre des 415 demandes satisfaites.

Un volume d'attributions relativement stable dans la CA du Val de Fensch depuis 2015 - SNE 2015-2023



Le rapport entre les demandes exprimées et les attributions de logements augmente depuis les 5 dernières années. La situation se dégrade plus particulièrement pour les demandes de mutations internes, avec en moyenne 6 demandes exprimées pour une demande satisfaite en 2023, contre 3,4 demandes exprimées pour une satisfaite pour les demandes externes. Les demandes extérieures sont toujours plus rapidement satisfaites car le degré d'urgence de la situation est souvent plus important que dans le cas d'une mutation interne, les publics étant donc déjà logés dans le parc social. Il peut cependant, parfois, en résulter un sentiment de déclassement et de blocage du parcours résidentiel.

Un ratio demandes par attribution moins favorable pour les demandes de mutation que pour les demandes externes - SNE 2019-2023



La tension sur la demande en logement social est palpable dans la CA du Val de Fensch avec une ancienneté moyenne sur les demandes en cours (mutations + hors mutations) de 17 mois, contre 15 en Moselle et 14 en Lorraine. Elle est supérieure à celle de Metz Métropole, de la CA Porte de France-Thionville et de la CC Rives de Moselle (16 mois) ainsi qu'à l'ensemble des autres EPCI mosellans (de 8 à 15 mois). Le taux d'attribution reste correct en 2023, avec 23 % d'attribution (toutes demandes confondues), contre 21% pour la Moselle et 26 % pour la Lorraine.

Localisation de la demande en logements sociaux en 2023

	Ensemble du parc	Demandes	Attributions
Algrange	6 %	4,11 %	8,52 %
Fameck	30 %	30,85 %	25,31 %
Florange	18 %	22,04 %	21,05 %
Hayange	20 %	17,57 %	19,80 %
Knutange	3 %	2,14 %	2,76 %
Nilvange	2 %	3,04 %	0,00 %
Serémange-Erzange	6 %	8,76 %	0,00 %
Uckange	15 %	11,02 %	19,55 %
Autres Communes	0 %	0,48 %	3,01 %

La demande se concentre essentiellement à Fameck (31 %), Florange (22 %) et Hayange (18 %), là où le parc social est très présent, puis à Uckange (11 %).

On observe une pression élevée à Fameck, qui concentre 31 % des demandes, contre 30% de l'offre, et 25 % des attributions.

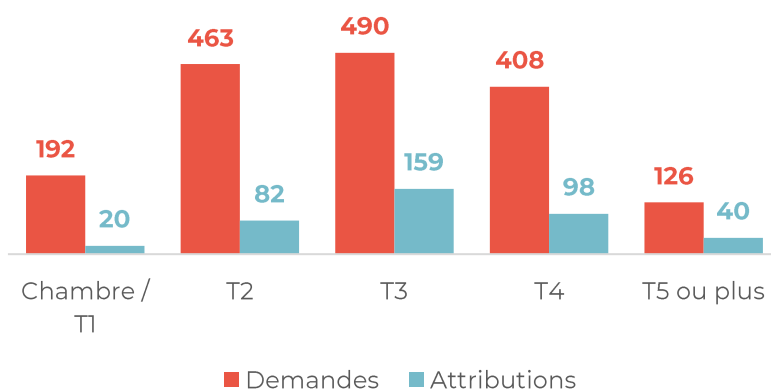
À l'inverse, Uckange, qui compte 15 % du parc social de l'EPCI, représente 20 % des attributions pour « seulement » 11 % des demandes.

On constate peu de distorsions pour les autres communes entre les répartitions du parc, des demandes, et des attributions.

La demande se porte essentiellement sur les T2/T3/T4. Les taux d'attributions augmentent avec la typologie : ainsi, pour les T1/T2, on note environ 16 attributions pour 100 demandes, contre 29 attributions pour 100 demandes de T3/T4 et 32 pour les T5 et +.

Ceci est à mettre en lien avec la typologie du parc de l'EPCI, à destination familiale, comme cela a traditionnellement été le cas pour le parc social. La baisse de la taille des ménages, qui s'explique à la fois par des phénomènes sociologiques et démographiques, explique ce décalage aujourd'hui à l'œuvre entre typologie de la demande, typologie de l'offre, et typologie des attributions, plus en lien avec l'offre existante qu'avec la demande exprimée. Il n'est pas possible d'attribuer un logement qui n'existe pas. Mais les dernières opérations des bailleurs tiennent compte de ces évolutions et des ces nouveaux besoins, en développant davantage de typologies adaptées, ainsi que davantage de logements adaptés à la perte d'autonomie.

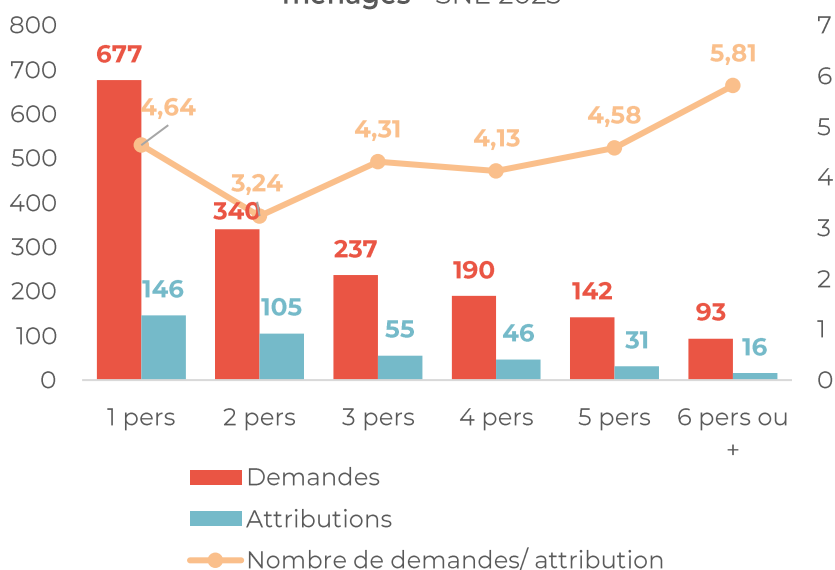
Typologie de la demande et des attributions en logement social en 2023 - SNE 2023



Ceci se répercute sur la répartition des demandes et attributions par taille du ménage : la demande émane aujourd'hui principalement de petits ménages, d'une à deux personnes (1 017 demandes). Le nombre de demandes diminue au fur et à mesure que la taille du ménage s'accroît.

C'est pour les grands ménages (en attente d'un grand logement) que le taux d'attribution est le plus faible, du fait de la rareté de l'offre : près de 6 demandes pour une attribution, toutefois cela reste très marginal en termes de volume (seulement 93 demandes).

Demandes et attributions selon la taille des ménages - SNE 2023



Viennent ensuite les personnes seules

(souvent demandeuses d'un T1/T2), avec près de 5 demandes pour un logement attribué. Ces petits ménages émanent souvent du parc social (personnes âgées, séparations), pour lesquels les attributions sont plus faibles. Les logements disponibles adaptés dans le parc social ordinaires sont peu nombreux, mais plusieurs bailleurs tentent d'adapter leur

patrimoine actuel en diversifiant leur offre vis-à-vis des besoins de ces publics (de plain-pied / disposant d'un extérieur / d'une douche adaptée).

À partir de 3 personnes, le taux d'attribution est d'environ 4 demandes pour une attribution, mais le volume des demandes est plus limité. Ce sont les couples sans enfants qui voient leur demande de logement le plus souvent accordée avec environ 3 demandes pour un logement attribué.

Une progression de la demande de logement social

Des attributions à la baisse, signe de tension : 17 mois d'attente



Augmentation du rapport entre demandes exprimées et attributions de logements, surtout sur les mutations (6 pour 1)

Une forte demande des petits ménages

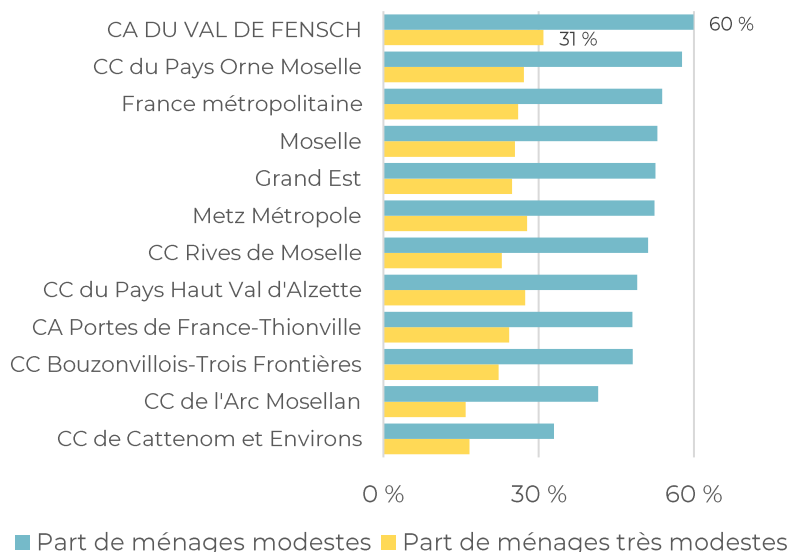


LES BESOINS POTENTIELS

6 ménages sur 10 sont éligibles au parc locatif social, ce qui est supérieur aux moyennes mosellanes, régionales et nationales, et plus élevé aussi que celui des autres EPCI du Scotat ou des EPCI voisins.

Les ménages très modestes constituent 31 % des ménages de la CA du Val de Fensch. Cette part est également la plus élevée de tous les territoires de comparaison. Ceci s'explique par l'histoire minière et sidérurgique qui induit une concentration de logements occupés par des publics ouvriers ainsi que par une offre sociale importante, qu'on trouve peu dans les zones périurbaines voisines, plus prisées.

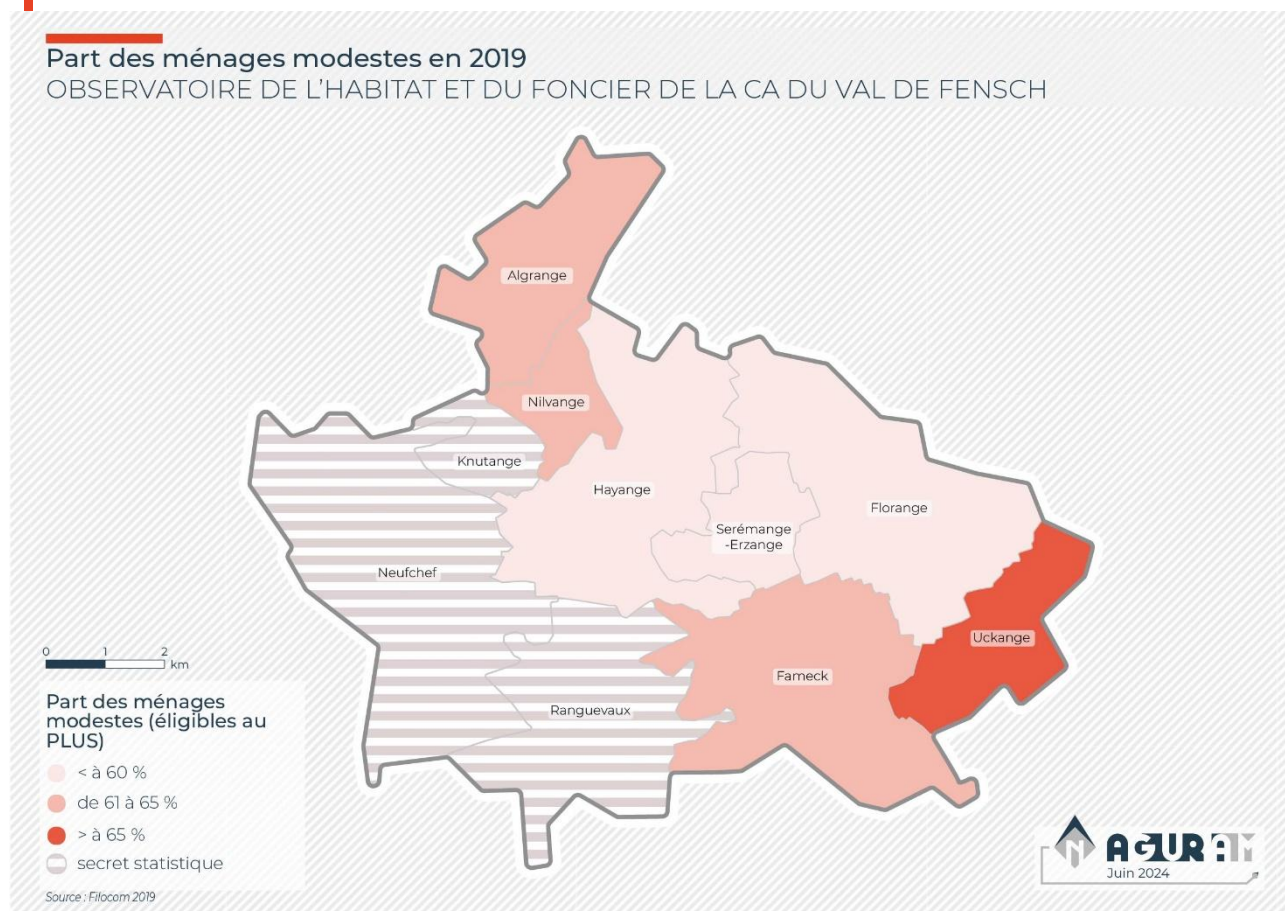
Part de ménages modestes et très modestes - Filocom 2019



Cartographie des ménages modestes

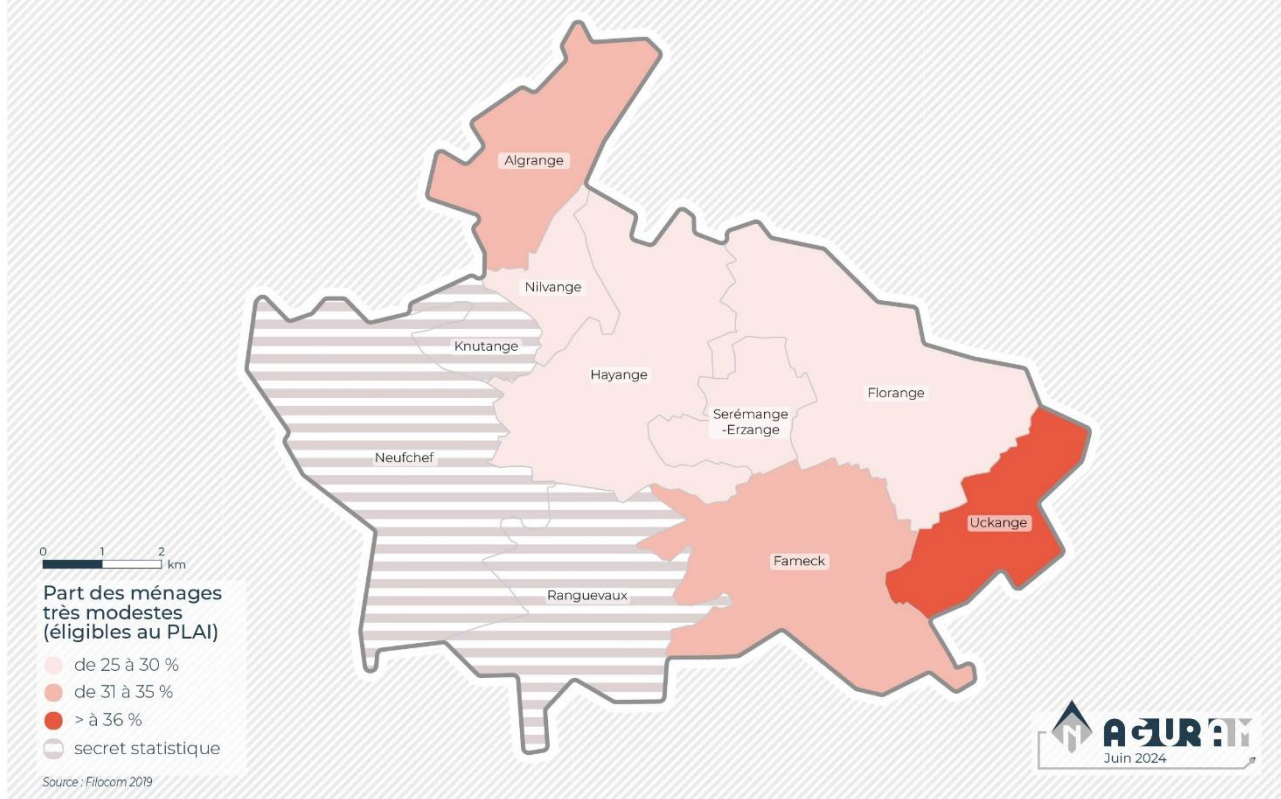
Part des ménages modestes en 2019

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



Part des ménages très modestes en 2019

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH

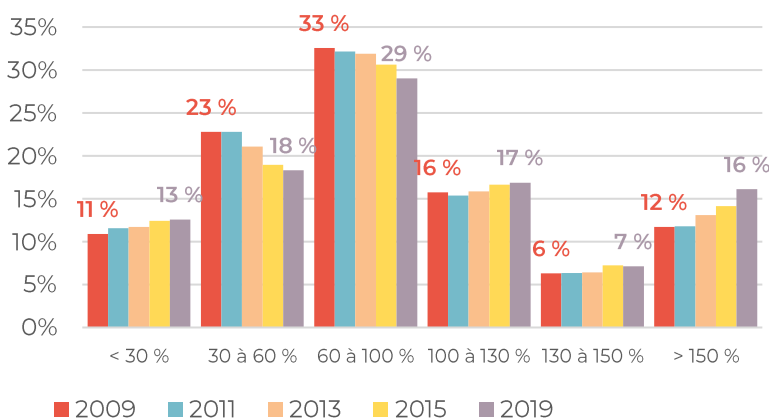


Globalement, entre 2009 et 2019¹⁴, les parts de ménages modestes (< 100 % du plafond PLUS) et très modestes (< 60 % du plafond PLUS) affichent une tendance à la baisse. Les premiers sont passés de 66 % à 60 % et les seconds de 34 % à 31 %.

Malgré tout, le détail fait apparaître :

- ♦ une hausse des ménages en grande précarité (ressources inférieures à 30 % du plafond PLUS), qui seraient passés de 11 % à 13 % entre 2009 et 2019 ;
- ♦ une diminution des ménages de la tranche 30 % à 100 %, passant de 55 % des ménages à 47 % des ménages ;
- ♦ une très légère tendance à la hausse des revenus intermédiaires (100 % à 130 %) et élevés (130 à 150 %) ;
- ♦ une progression importante des ménages aux revenus très élevés (> 150 %) en raison de l'influence luxembourgeoise. Ceci interroge sur une

Répartition des ménages par tranche de revenus dans la CA du Val de Fensch entre 2009 et 2019 -Filocom 2009 et 2019



¹⁴ Les données Filocom 2021 ayant subi un changement méthodologique ne permettent plus de mesurer une évolution dans le temps, il a donc été décidé d'utiliser les données Filocom 2009 à 2019 pour étudier la répartition des ménages selon les revenus.

société en voie de polarisation, avec des écarts croissants entre bas revenus et hauts revenus, source de fortes tensions sociales.

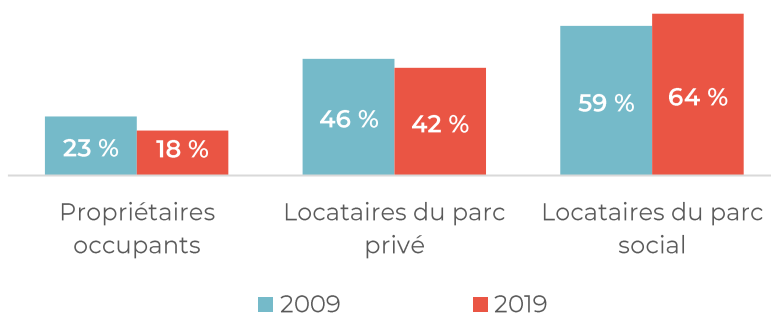
Les effets de la crise sanitaire puis le contexte de forte inflation ont probablement conduit à cette progression des ménages en grande précarité entre 2009 et 2019. Reste à savoir si cette tendance va se poursuivre. Dans un tel contexte, le parc social a plus que jamais un rôle protecteur à jouer en direction de ces ménages fragilisés.

Ce graphique affichant l'évolution de la part de ménages très modestes pour chaque statut d'occupation va dans ce sens, avec une hausse des ménages très modestes visible au sein du parc social, passant de 59 % à 64 % alors qu'ils diminuent chez les propriétaires occupants (-5 points) et dans le parc locatif privé (-4 points). Ainsi, derrière l'amélioration des chiffres globaux (baisse de la part des ménages très modestes), on constate une paupérisation du public du parc social par rapport au public du parc de logements libres. Ceci rend d'autant plus importante la politique de mixité sociale et de mixité des statuts d'occupation au sein des quartiers à dominante d'habitat social.

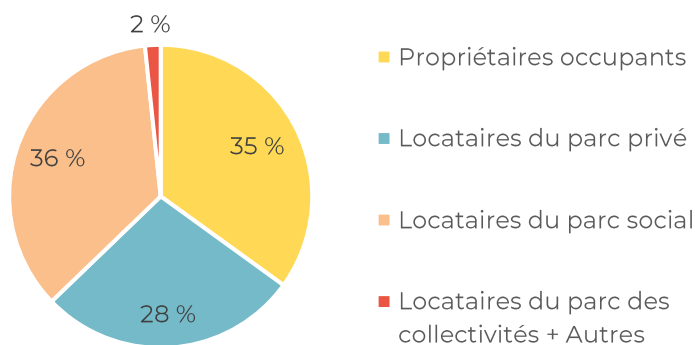
Parmi les ménages très modestes, on dénombre autant de propriétaires occupants que de locataires d'un logement social (3 200 propriétaires très modestes contre 3 253 ménages locataires du parc HLM). La situation des propriétaires très modestes peut se révéler très préoccupante, avec des ressources ne permettant pas toujours l'entretien, ou le maintien en état du logement. Même si des aides existent, elles concernent de lourds travaux visant à limiter la consommation énergétique, et non l'entretien courant. Par ailleurs, ces aides laissent un reste à charge, et nécessitent souvent l'avance des travaux. Elles ne sont donc pas toujours accessibles à ces ménages.

Enfin, 28 % des ménages très modestes sont locataires du parc privé. Or, les ménages locataires du parc privé n'ayant pas accès au parc social vivent bien souvent dans des logements aux loyers plus chers et/ou de moins bonne qualité.

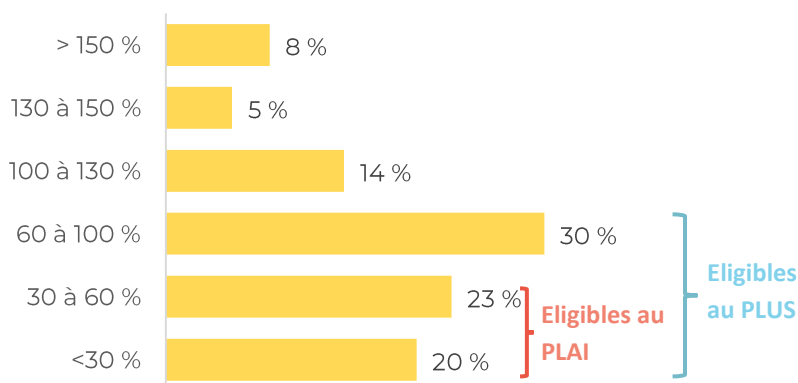
Evolution de la part de ménages très modestes par statut d'occupation dans la CA du Val de Fensch - Filocom 2009 et 2019



Statut d'occupation des ménages très modestes de la CA du Val de Fensch - Filocom 2019



Répartition des locataires du parc privé par niveau de ressources, exprimé par rapport au plafond PLUS - Filocom 2019





31 % de ménages très modestes

42 % des locataires du parc privé sont très modestes

Plafonds de ressources 2024

	PLUS	PLAI	PLS
Une personne	22 642 €	12 452 €	29 435 €
Deux personnes	30 238 €	18 143 €	39 309 €
Trois personnes (ou 1 pers. seule + 1 à charge)	36 362 €	21 818 €	47 271 €
Quatre personnes (ou 1 pers. seule + 2 à charge)	43 899 €	24 276 €	57 069 €
Cinq personnes (ou 1 pers. seule + 3 à charge)	51 641 €	28 404 €	67 133 €



L'ANALYSE DES SITUATIONS DE VACANCE, D'HABITAT INDIGNE ET DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

LA VACANCE (GLOBALE ET STRUCTURELLE)

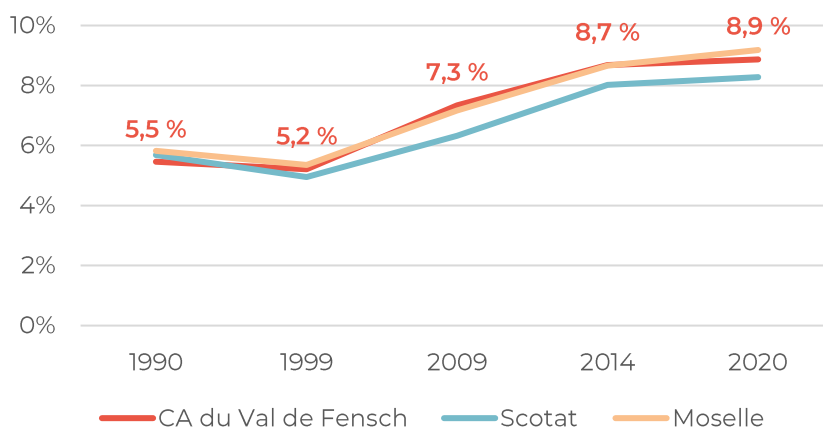
A partir des données Insee

La base de données Insee est l'une des bases qui permet d'approcher le volume de logements vacants sur un territoire donné. Ce volume est issu du recensement de la population. Il est apprécié à partir de données déclaratives.

Selon l'Insee, la CA du Val de Fensch compte 3 011 logements vacants en 2020 soit 8,9 % de vacance. La vacance ne cesse d'augmenter depuis 1999 où elle s'élevait à 5,2 %.

La CA du Val de Fensch suit la tendance de la Moselle mais son taux de vacance 2020 est inférieur de 0,3 points par rapport à la valeur départementale. Le Scotat voit également son taux de vacance poursuivre sa progression tout en restant en dessous de ceux de l'agglomération ou de la Moselle puisqu'il est de 8,3 % en 2020.

Evolution de la vacance entre 1990 et 2020 -
Insee RP 1990-1999-2009-2014-2020



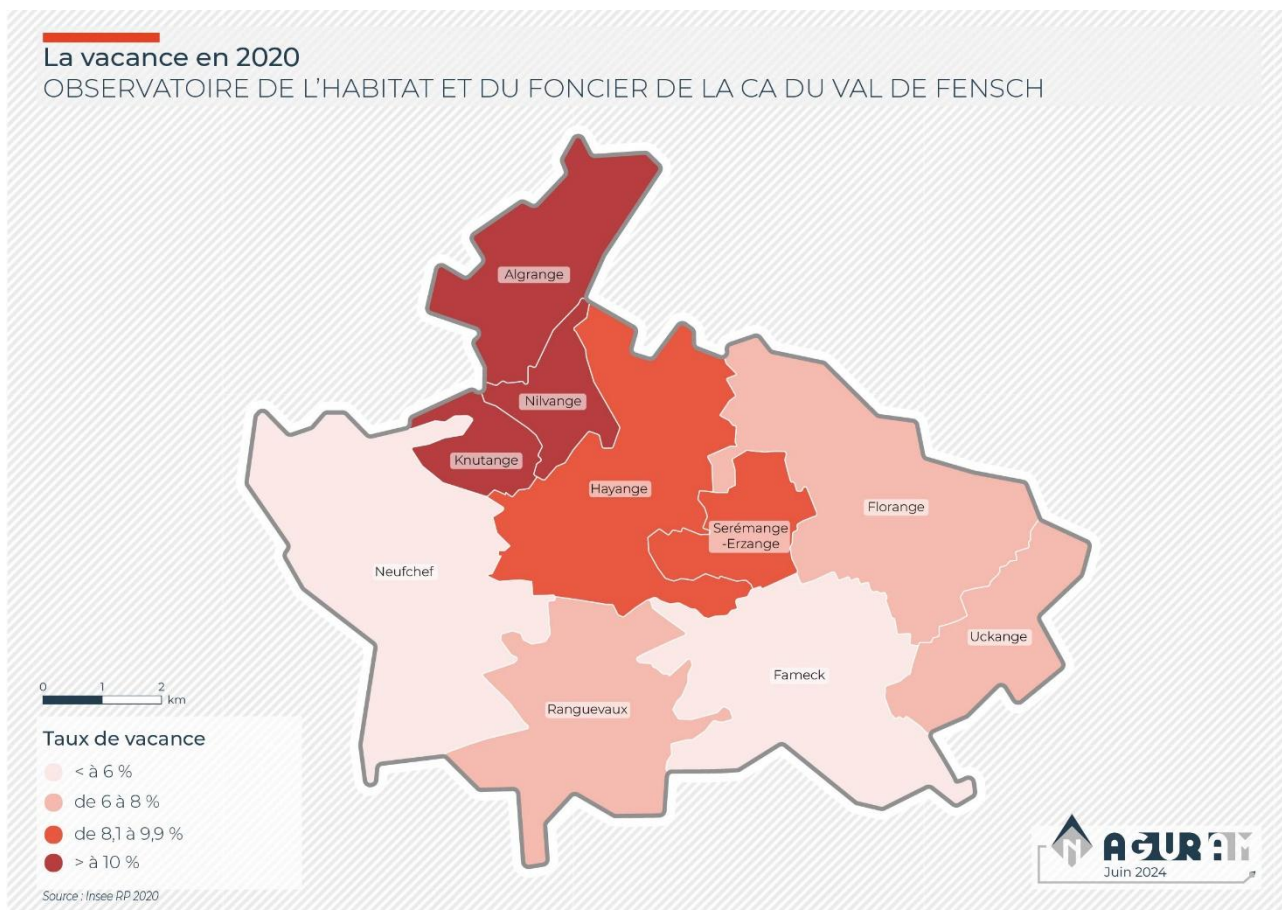
Au niveau communal, le taux de vacance est très disparate : il va de 4,9 % à Fameck à 15 % à Knutange. 5 communes sur 10 présentent un taux de vacance inférieur à la moyenne intercommunale : Fameck, Neufchef (5,8 %), Florange (6,4 %), Ranguieux (7,1 %) et Uckange (7,9 %). 3 communes ont une vacance particulièrement élevée : Knutange, Nilvange (14,9 %) et Algrange (13,7 %).



Une vacance de 8,9 % selon l'Insee, ce qui est dans la moyenne mosellane mais des taux de vacance élevés à Algrange, Nilvange et Knutange (environ 14 %)

La vacance en 2020

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



A partir des données Filocom 2021

Le fichier Filocom permet de qualifier la vacance dans le parc de logements : conjoncturelle si elle date de moins de 2 ans ou structurelle si elle est plus ancienne. Cela permet de compléter l'approche quantitative de l'Insee même si son mode de calcul la surestime légèrement : un logement est vacant au sens de Filocom lorsqu'il est inhabité au 1^{er} janvier de l'année en cours, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de taxe d'habitation perçue. Les logements qui viennent d'être achevés mais qui ne sont pas occupés au 1^{er} janvier viennent surévaluer la vacance.

Selon Filocom 2021, la CA du Val de Fensch compte 3 635 logements vacants soit 10,4 % de vacance. On constate une très légère baisse de la vacance par rapport à 2019 : 3 741 logements vacants pour un taux de vacance de 10,8 %.

La vacance est plus importante dans le parc collectif que dans l'individuel : 2 868 logements collectifs vacants (soit 15,7% de vacance) contre 767 logements individuels vacants (4,6%).

La vacance s'élève à 32 % dans les logements d'une pièce (520 logements), 17 % parmi les 2 pièces (701 logements), 12 % dans les logements de 3 pièces (12 %), 8 % dans les 4 pièces (726 logements) et 5 % pour les logements de 5 pièces ou plus (627 logements).

Une vacance :

- ◆ Surtout dans le parc collectif (15,7% de vacance)
- ◆ Surtout dans les petits logements (32 % des T1, 17 % des T2)
- ◆ Surtout dans le parc privé (78 % des logements vacants)



78 % des logements vacants sont des logements issus du parc privé (2 846 logements), 19 % du parc social (700 logements) et 2 % du parc des collectivités territoriales.

La vacance structurelle en 2021 est de 4,0 % et représente 1 399 logements vacants depuis au moins 2 ans. Elle est constante par rapport à 2019 (4,1 %, 1 409 logements).

A partir des fichiers fonciers 2023

Les fichiers fonciers permettent de qualifier la vacance structurelle dans le parc de logements : vacance de plus de 2 ans ou de plus de 5 ans. Cela permet de compléter l'approche quantitative de l'Insee même si son mode de calcul la surestime légèrement :

- ◇ les logements qui viennent d'être achevés mais qui ne sont pas occupés au 1^{er} janvier sont considérés comme vacants
- ◇ s'agissant d'une vacance au 1er janvier, le logement peut avoir été occupé pendant l'année sans que cela soit connu des services fiscaux au titre de la taxe d'habitation.

Jusqu'au millésime 2022, cette donnée était issue de la taxe d'habitation. A partir des millésimes suivants, la mise à jour de cette variable se fera via l'outil "GMBI", qui permet aux propriétaires de déclarer leur patrimoine. La mise à jour sera donc plus régulière, et pourrait faire apparaître d'autres modalités et/ou des données plus fiables.

Selon les fichiers fonciers 2023, la vacance s'élève à 10 % dans la CA du Val de Fensch (3 540 logements).

Zoom sur la vacance structurelle

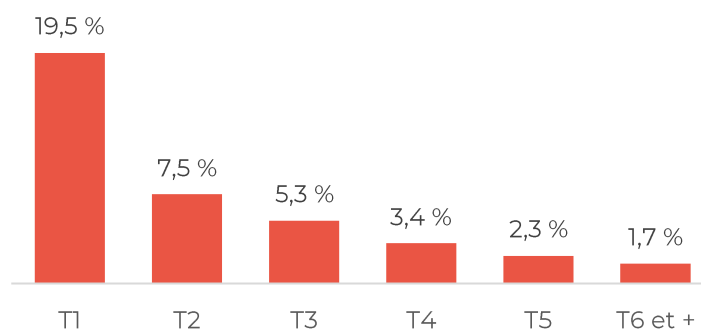
La vacance structurelle, qui représente les logements vacants depuis plus de 2 ans y est de 3,8 % (1 337 logements). Parmi ces logements vacants de longue date, une part importante (45%) est vacante depuis plus de 5 ans (601 logements soit 1,7 % du parc de logements de la CA du Val de Fensch).

La vacance est plus élevée que la moyenne intercommunale à :

- ◇ Nilvange : 14,1 % de vacance (377 logements) et 5,5 % de vacance structurelle (146 logements).
- ◇ Algrange : 13,7 % de vacance (487 logements) et 5,5 % de vacance structurelle (195 logements)
- ◇ Kuntange : 13,1 % de vacance (246 logements vacants), 5,0 % de vacance structurelle (94 logements).
- ◇ Uckange et Florange présentent une vacance de 10,4 % et une vacance structurelle d'environ 4,5 %.

Les petites typologies sont davantage touchées par la vacance structurelle : près de 20 % des T1 sont vacants depuis au moins 2 ans.

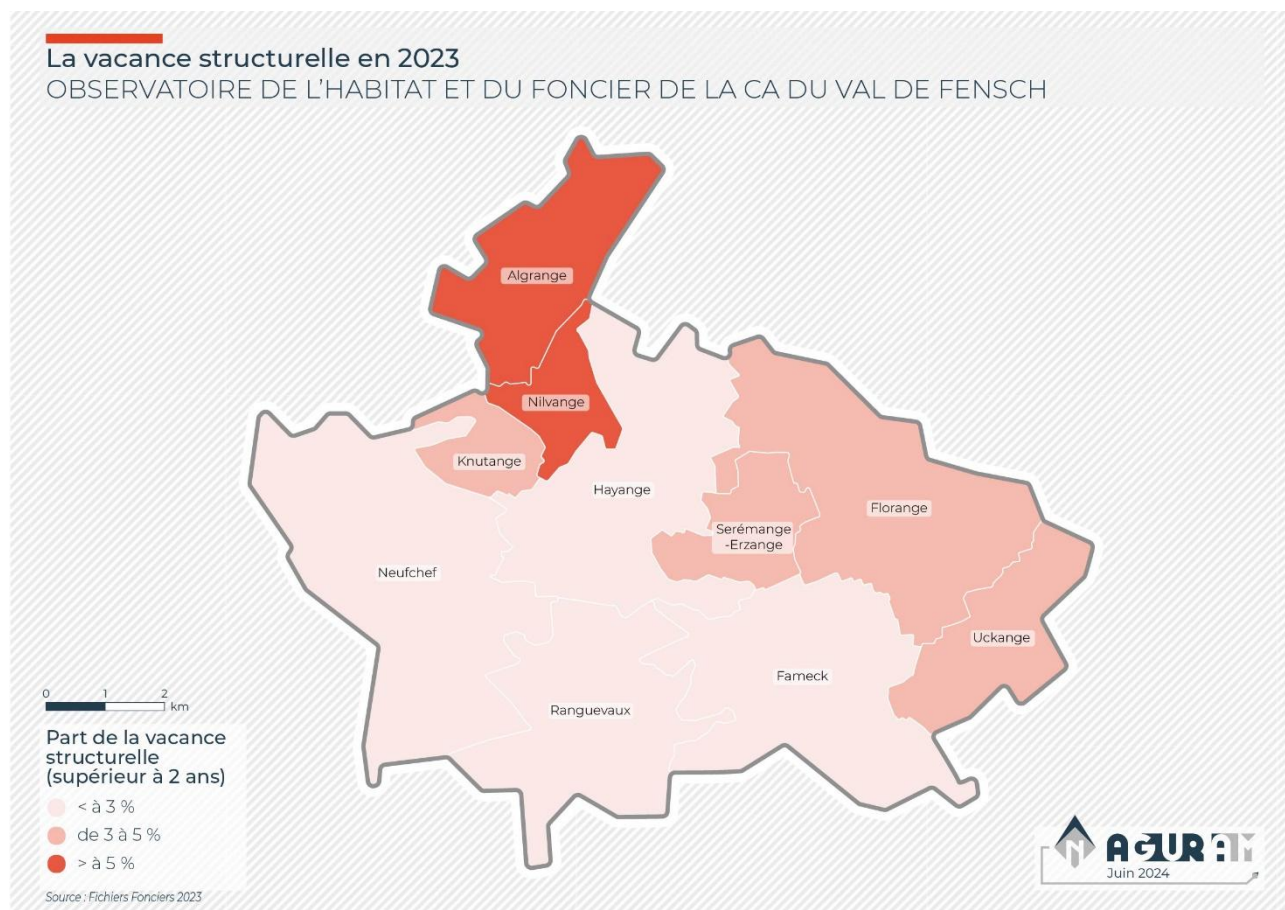
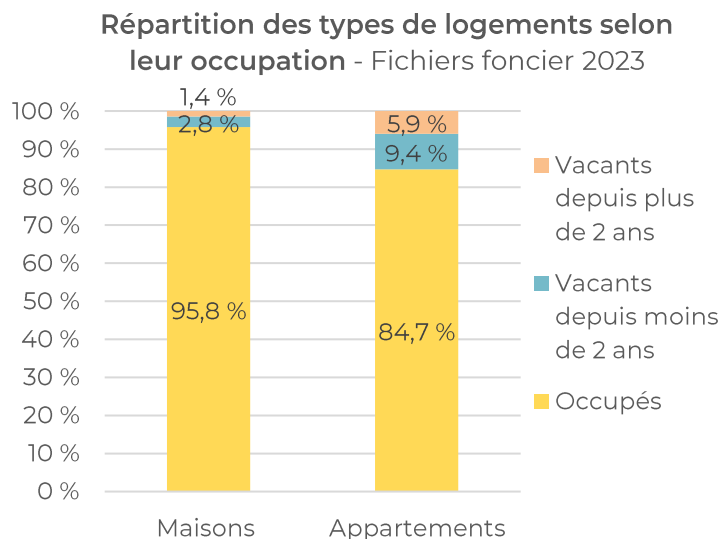
Vacance structurelle selon les typologies de logements - Fichiers fonciers 2023



Les appartements sont plus souvent concernés par la vacance, et notamment par la vacance structurelle, que les maisons : 5,9 % des appartements sont vacants depuis plus de 2 ans contre seulement 1,4 % des maisons.



Une vacance élevée à Algrange, Nilvange et Knutange (environ 13 à 14 %) 3,8 % de vacance structurelle (1 340 logements), surtout des appartements



Le fichier des locaux vacants, Lovac, est une base de données géolocalisée basée sur les informations du fichier 1767 BISCOP de la DGFIP (base fiscale de gestion de la taxe sur les logements vacants), enrichi par des informations des fichiers fonciers et de la Base Adresse Nationale (Ban). Il recense notamment les logements privés vacants depuis plus de 2 ans et permet de caractériser plus finement les logements : localisation, propriétaires, estimation de l'état du parc, etc. Lancé en 2020, il vise à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Selon Lovac 2022, 1 059 logements privés sont durablement vacants (vacants depuis plus de 2 ans¹⁵) dans la CA du Val de Fensch.

41 % de ces logements sont des petits logements (studio, T1 ou T2).

79 % des logements structurellement vacants sont des appartements.

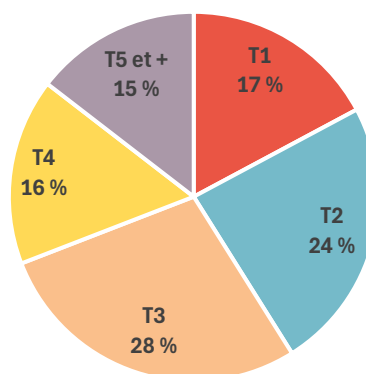
On constate une très forte représentation des logements anciens dans le parc de logements vacants. En effet, plus de la moitié d'entre eux (53 %) ont été construits avant la première guerre mondiale, et 10 % entre 1919 et 1945. Au total, 85 % des logements privés vacants depuis plus de 2 ans sont antérieurs à la première réglementation thermique de 1974, ce qui interroge quant au niveau de confort ou de performance énergétique de ces logements.

Par ailleurs, 55 % des logements vacants depuis plus de 2 ans appartiennent aux catégories cadastrales 6 (ordinaire, 479 logements), 7 (médiocre, 90 logements) ou 8 (très médiocre, 9 logements). 283 logements, soit 27 % des logements durablement vacants n'ont ni douche, ni baignoire et 135 logements n'ont pas de WC (soit 13 %). 127 logements (12 %) n'ont aucun élément de confort sanitaire¹⁶. 162 logements (15 %) n'ont qu'un seul élément de confort indispensable sur 2 (baignoire/douche ou WC).

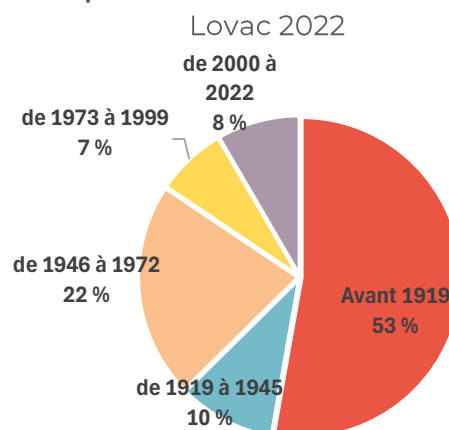
73 % de ces logements vacants sont détenus par des personnes physiques (771 logements) et 27 % par des personnes morales dont les SCI (282 logements). Seulement 6 logements sont détenus par des copropriétés (ex : loges de gardiens).

23 % des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans ont plus de 75 ans. L'âge des propriétaires peut constituer une difficulté particulière expliquant différentes situations de blocage : propriétaires âgés ayant des

Taille des logements privés durablement vacants - Lovac 2022



Logements privés vacants selon leur période de construction - Lovac 2022



¹⁵ Logements déclarés vacants par leur propriétaire au plus tard au 31 décembre 2019 et toujours vacants au 31 décembre 2021.

¹⁶ Ni baignoire, ni douche, ni WC.

difficultés à se lancer dans des travaux, personnes en EHPAD ou dans l'incapacité totale de gérer.... Les enjeux d'accompagnement sont plus importants pour ce profil de propriétaires.

1 059 logements privés durablement vacants dans la CA du Val de Fensch :



- ◇ Plus d'1/2 situés à Hayange, Algrange et Florange
- ◇ 2/5 sont des petits logements
- ◇ 63 % ont été construits avant 1945
- ◇ 15 % des logements ont un seul élément de confort sanitaire, 12 % des logements n'ont ni douche, ni WC
- ◇ 1 propriétaire sur 4 a plus de 75 ans

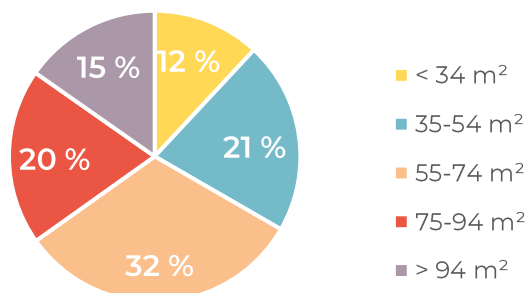
Parc privé potentiellement indigne

Le Parc privé potentiellement indigne¹⁷ (PPPI) s'élève à 930 logements en 2019, ce qui représente 3,7 % des résidences principales. On notera qu'en 2015, le PPPI représentait 1013 logements et 988 logements en 2017 (soit 3,94 % des résidences principales), ce qui indique une tendance à la baisse. 56 % des logements du parc privé potentiellement indigne sont issus du parc locatif privé. Ces 930 logements potentiellement indignes seraient occupés par 2 002 habitants, dont 53 % seraient locataires et 44 % seraient propriétaires occupants.

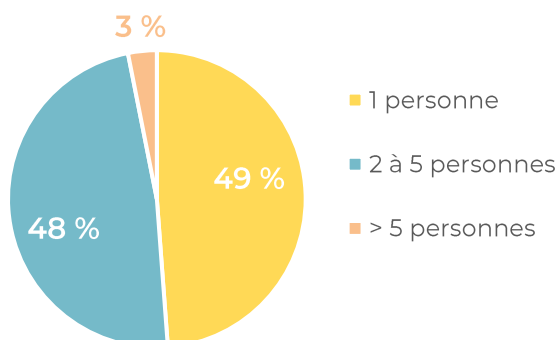
- ◇ 88 % du PPPI daterait d'avant 1949.
- ◇ 34 % des logements du PPPI seraient des logements individuels (312 logements).
- ◇ 20 % des logements potentiellement indignes sont situés dans des copropriétés (276 logements), essentiellement des copropriétés de moins de 20 logements (dans 77 % des cas). Seulement 43 logements du PPPI appartiennent à des copropriétés de 20 à 200 logements.
- ◇ Seulement 14 logements du PPPI (1,5 %) sont en situation de suroccupation au sens de la CAF.
- ◇ 30 % des ménages occupant le PPPI sont des seniors d'au moins 60 ans et 66 % sont des personnes 26 à 59 ans.
- ◇ Près d'un logement sur 2 est occupé par une personne seule.
- ◇ 184 enfants de moins de 6 ans vivent dans un logement potentiellement indigne d'avant 1949 ce qui représente 13 % du parc.

Point de vigilance : les données PPPI s'appuient sur la base de données Filocom, à priori vouée à disparaître. Le dernier millésime disponible du PPPI est celui de 2019 les données sont très largement secrétisées et ne permettent plus une analyse aussi fine qu'auparavant. Il n'est plus possible de dresser de constat à l'échelle communale (hormis pour Algrange, Florange, Nilvange et Uckange où le parc potentiellement indigne est suffisamment conséquent pour ne pas être secrétisé) ou de dégager des observations sur le noyau dur par exemple.

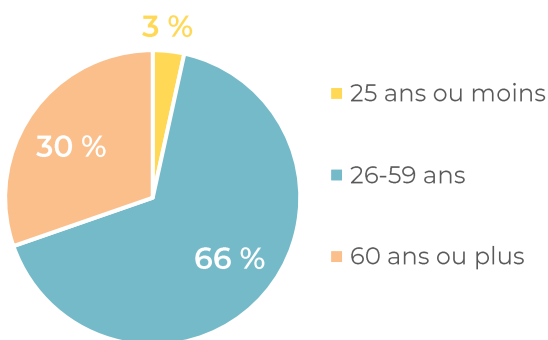
Superficie des logements
du PPPI - PPPI 2019



Taille des ménages occupant un
logement du PPPI - PPPI 2019



Age des ménages occupant un
logement du PPPI - PPPI 2019



¹⁷ Le parc privé potentiellement indigne (résidences principales privées potentiellement indignes) est un indicateur statistique obtenu en croisant la catégorie cadastrale des logements du parc privé, avec les ressources des ménages occupant le logement. Il est obtenu en additionnant les résidences principales privées de catégorie cadastrale n°6 occupées par un ménage au revenu < ou = 70% du seuil de pauvreté Filocom et les résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = 150% du seuil de pauvreté Filocom.



Un PPPI en baisse : 930 logements en 2019 contre 1013 logements en 2015

PPPI : zoom sur le permis de louer

- ◇ Depuis le 1er juillet 2021, le permis de louer est mis en place dans six communes de la vallée de la Fensch pour **lutter contre l'habitat indigne**. Les propriétaires de près de 3.000 logements doivent obtenir une autorisation pour louer leur logement avec une visite préalable du logement. Soit le logement est conforme et le propriétaire obtient le permis de louer, soit le logement est indécent et la mise en location est refusée, soit le logement nécessite quelques travaux d'amélioration et l'autorisation est accordée sous réserve de réalisation de travaux prescrits.
- ◇ En trois ans, une **dizaine de dossiers ont été refusés** (5%) sur 250 visites et une soixante de dossiers ont nécessité des travaux d'amélioration (25 %), qui ont été réalisés.
- ◇ L'EPCI a signé une convention de partenariat avec la CAF de la Moselle pour vérifier les mises en location avec les versements d'aides personnalisées au logement afin d'identifier les propriétaires n'ayant pas effectué les démarches de demande de permis de louer, notamment les marchands de sommeil.
- ◇ Pour l'instant, les insalubrités rencontrées concernent surtout les installations électriques et de gaz, ainsi que la présence d'amiante et de plomb. Mais depuis le 1er janvier 2023, le critère de performance énergétique est aussi pris en compte dans la définition des logements décents.
- ◇ Le dispositif devrait être étendu à d'autres rues, voire à d'autres communes comme Serémange-Erzange.
- ◇

PPPI : zoom sur les communes

- ◇ 17 % des logements du PPPI sont situés à Nilvange (160 logements), 16 % à Algrange (150 logements), 8 % à Florange (73 logements) et 5 % à Uckange (45 logements).
- ◇ 26 % des logements individuels du PPPI sont situés à Hayange, 13 % à Florange et Nilvange, 11 % à Algrange et Serémange-Erzange, et 7 % à Knutange et Uckange.
- ◇ 31 % des 276 logements en copropriétés potentiellement indignes sont situés à Nilvange, 23 % à Algrange, 21 % à Hayange, 11 % à Knutange, 5 % à Serémange-Erzange et 4 % à Florange.
- ◇ 28 % des personnes isolées vivant dans le PPPI habitent à Hayange, 19 % à Algrange et Nilvange, et 12 % à Knutange.
- ◇ 29 % des ménages de 2 à 5 personnes vivent à Hayange, 9 % à Florange et Serémange-Erzange et 5 % à Uckange.

Lutte contre l'habitat indigne

Les données du service habitat de la DDT de Moselle, en charge du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent recensent 252 signalements entre 2020 et 2023, dont 170 logements privés (67%) et 67 dans le parc public (27%). On note une tendance à la hausse des signalements : 40 en 2020, 63 en 2021, 64 en 2022 et 85 en 2023. En 4 ans, 20 arrêtés ont été pris dans l'EPCI (8 arrêtés de péril et 12 arrêtés d'insalubrité) :

- ◆ 4 arrêtés (péril et / ou insalubrité) ont été pris chaque année entre 2020 et 2022
- ◆ 8 pour l'année 2023 (5 arrêtés d'insalubrité et 3 de péril).
- ◆ Algrange a connu 7 arrêtés, 4 pour la commune d'Hayange, 3 pour Nilvange, 2 pour Fameck et Knutange et un seul pour Uckange et Neufchef.

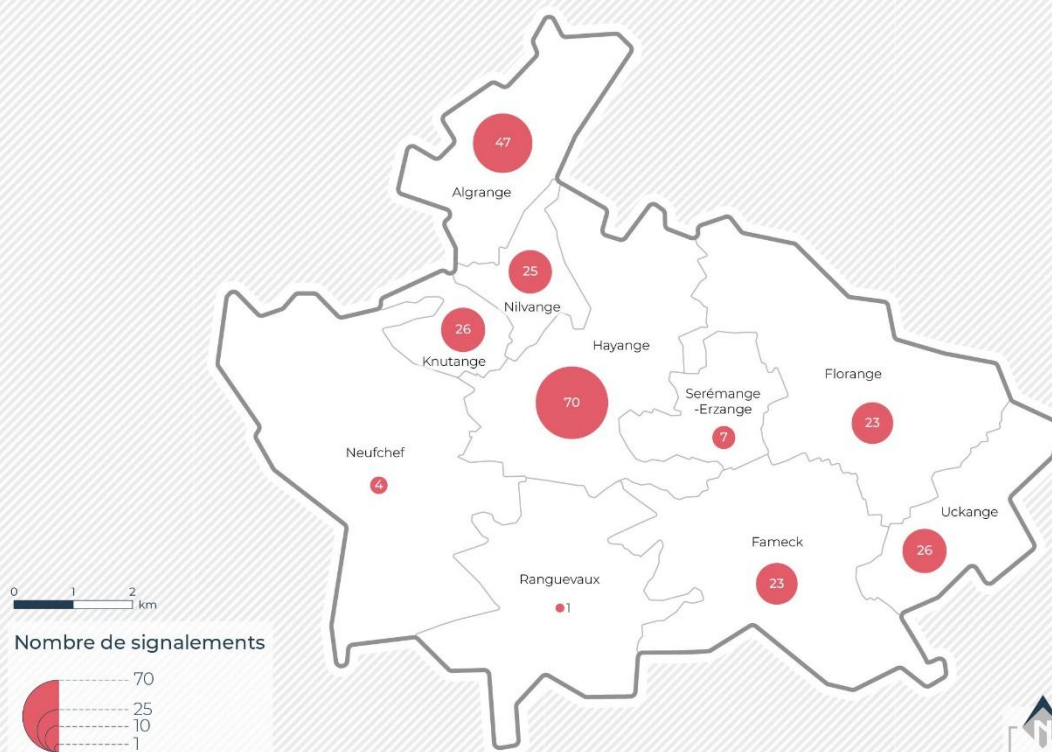
La communication faite autour de la mise en place du permis de louer, couplée à une meilleure connaissance du pôle habitat indigne de la DDT par les acteurs locaux peut probablement expliquer la progression des signalements.



Une hausse des signalements concernant l'habitat indigne, signe d'une meilleure communication autour du mal logement

Signalements d'habitat indigne réalisés entre 2020 et 2023

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DE LA CA DU VAL DE FENSCH



LES COPROPRIETES DEGRADEES

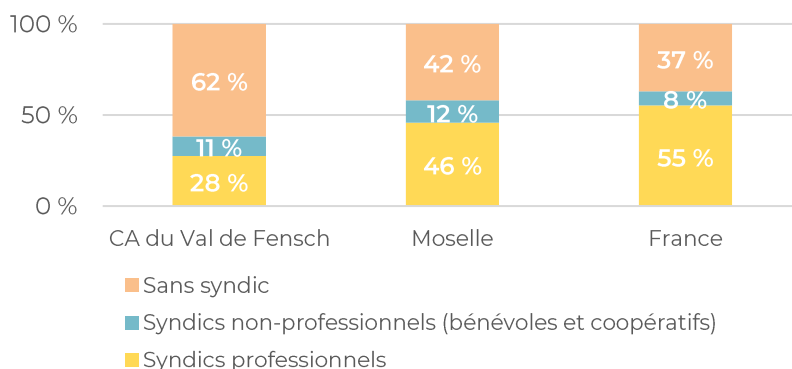
Point de vigilance : les données du registre national des copropriétés semblent moins bien renseignées qu'en Moselle ou en France, ce qui peut probablement s'expliquer par la part importante de copropriétés sans syndic.

Selon le registre national des copropriétés ¹⁸, 62 % des 776 copropriétés n'ont pas de syndic, seulement 28 % sont gérées par un syndic professionnel et 11 % par un syndic bénévole ou coopératif. Cela peut ralentir la prise de décision en matière de travaux. A titre de comparaison, en Moselle les copropriétés sans syndic représentent 42 % des copropriétés et 37 % en France.

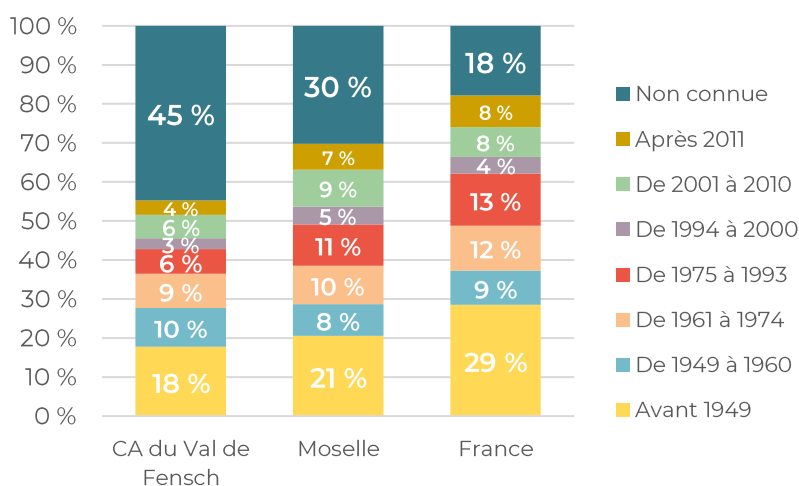
37 % des copropriétés renseignées ¹⁹ ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974 (39 % pour la Moselle et 50 % pour la France). Cela tend à montrer que ce parc de logements nécessite probablement des travaux de rénovation pour répondre aux standards actuels et aux attentes énergétiques des ménages. Parmi les copropriétés de 10 lots principaux ou moins, 37 % sont antérieures à 1975.

61 % des copropriétés de la CA du Val de Fensch sont équipées de chauffage individuel (77 % pour les copropriétés de 10 lots ou moins).

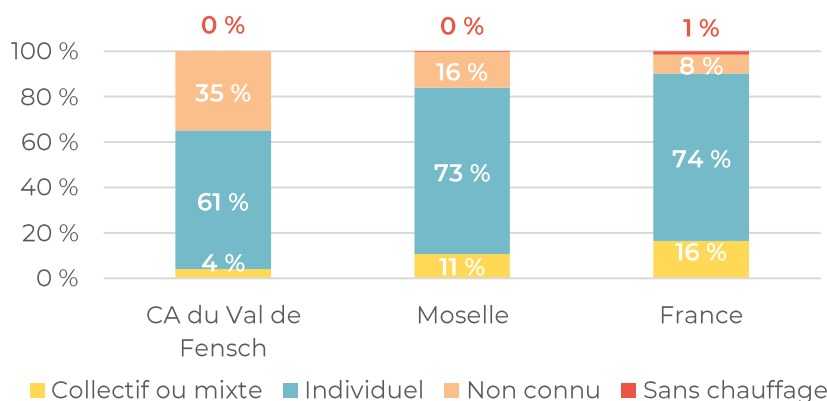
Statut juridique des copropriétés, T4 2023 -
Registre national des copropriétés



Ancienneté des copropriétés, T4 2023 -
Registre national des copropriétés



Type de chauffage, T4 2023 -
Registre national des copropriétés



¹⁸ Registre national des copropriétés, synthèse 4^e trimestre 2023

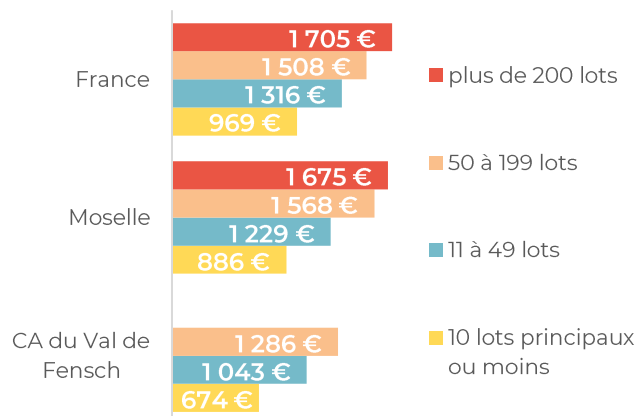
¹⁹ Vigilance : 45 % des copropriétés inscrites au registre n'ont pas renseigné cette question

Les charges courantes de copropriétés sont de l'ordre de 674 € pour les plus petites contre 1 286 € annuels pour les grandes copropriétés de 50 à 199 lots (ascenseur, espace vert, ménage...) ce qui est inférieur aux valeurs constatées en Moselle ou en France.

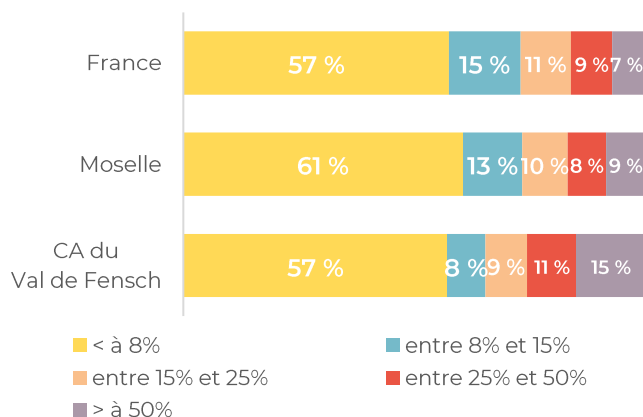
Sur 356 copropriétés n'étant pas dans leur 1^{ère} année d'exercice comptable dans le Val de Fensch, on en compte 15 % qui présentent des sommes restant dues supérieures à 50 % du montant total et 11 % qui sont dans l'attente du versement de 25 à 50 % des sommes dues. Cela porte à 26 % la part de copropriétés du Val de Fensch présentant plus de 25 % d'impayés. Ceci peut constituer un point de vigilance car ces proportions sont supérieures aux moyennes mosellanes (17 %) et françaises (16 %).

94 copropriétés déclarent avoir réalisé des travaux soit 1 copropriété sur 4.

Montants des charges courantes annuelles par lot principal, T4 2023 - Registre national des copropriétés



Répartition des copropriétés en fonction des sommes restant dues, T4 2023 - Registre national des copropriétés



Zoom sur l'intervention de l'EPCI en faveur des copropriétés dégradées

La CA du Val de Fensch est très impliquée dans l'accompagnement des copropriétés dégradées. Le premier acte marquant a été le traitement de la copropriété Les Tilleuls à Uckange dès 2010. Ensuite la CA a accompagné la copropriété Les Mimosas à Uckange, a délibéré sur la mise en place d'un POPAC et a créé un observatoire intercommunal des copropriétés par la mise en place d'une VOC.

En 2021, elle a engagé une procédure d'acquisition publique d'une copropriété sise au 12/24 avenue de Metz à Fameck, en vue de sa démolition. Cette copropriété fait l'objet d'une procédure de carence du syndicat de copropriétaires. L'immeuble est situé dans le quartier prioritaire de la politique de la Ville Rémelange. Tous les logements y sont vacants depuis plus de 10 ans en raison de graves malfaçons structurelles et d'un incendie. Un commerce est toujours en activité au rez-de-chaussée et sera relocalisé ou indemnisé.

La CA du Val de Fensch a aussi engagé une procédure d'acquisition publique de la copropriété sise au 30 rue du Président Poincaré à Algrange, suite à la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en raison de la carence du syndicat de copropriétaires. Le conseil communautaire a approuvé le dossier simplifié d'acquisition publique le 4 avril 2019. Suite à la démolition de l'immeuble par l'EPFGE, un immeuble collectif de 30 LLS sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Batigère Habitat.

Plusieurs dispositifs intercommunaux (étude sur la vacance des logements, dispositif de veille des copropriétés intégré au PIG 2013 – 2015 et le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés mis en place en 2018) ont permis de mettre en avant les difficultés rencontrées par :

- 2 copropriétés sises 2/8 rue des Peupliers et 202 rue Victor Rimmel à Knutange (dite « copropriété Y » ou « La Vallée »). Une OPAH -Copropriétés dégradées est mise en place à compter de 2022 pour une durée de 5 ans, pour engager un redressement et une requalification pérenne des 2 copropriétés. A été allouée : une subvention maximale aux syndicats de copropriétaires de 10 % des dépenses subventionnables par l'Anah avec un plafond maximum de 3000 € par logement représentant une enveloppe budgétaire maximale de 369 000 pour le cofinancement des travaux de requalification des parties communes. Une subvention de 200 000 € au titre du dispositif « Cœur de Villes – Cœur de Fensch » d'aides au ravalement et à l'isolation thermique extérieure des façades. Un opérateur doit être trouvé pour assurer le suivi-animation du dispositif.



12/24 avenue de Metz à Fameck



30 rue Poincaré à Algrange



Copropriété Y à Knutange



2/20 rue des Vosges à Nilvange

- 4 copropriétés sises 2/20 et 13/39 rue des Vosges et 2/18 et 3/19 rue Castelnau à Nilvange sont concernées par une OPAH -Copropriétés dégradées. Cette OPAH est mise en place à compter de septembre 2022 pour une durée de 5 ans, pour engager un redressement pérenne des 4 copropriétés : travaux, réduction des impayés, retour à une gestion saine ... A été allouée une subvention maximale au syndicat de copropriétaires de 1 000 € par logement et par phase de travaux, représentant une enveloppe budgétaire maximale de 810 000 € pour le cofinancement des 3 phases de travaux. Le suivi-animation de ce dispositif a été confié au groupement composé du Calm-Soliha et de l'AMLI.



13/39 rue de Vosges à Nilvange



3/19 rue de Castelnau à Nilvange



2/18 rue de Castelnau à Nilvange

Zoom sur le POPAC Moselle Copropriétés

En Moselle, la copropriété des Tilleuls à Uckange (près de 200 logements) a fait l'objet d'une procédure de carence diligentée par la CA et prononcée par le TGI de Thionville en 2010. Cette décision de justice a conduit à la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation en vue de la démolition d'une copropriété dont le syndicat de copropriétaires était dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble et à la santé et sécurité de ses occupants. Cette opération a généré un coût très important pour la collectivité et l'État (Anru), ainsi qu'un traumatisme pour les propriétaires de bonne foi. Pour prévenir ces situations extrêmes, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) Moselle a été lancé en 2015, puis reconduit par le Conseil départemental de la Moselle et l'Anah. Le POPAC Moselle Copropriétés accompagne des copropriétés présentant des signes de

fragilité et des problèmes d'ordre structurel avant qu'ils ne deviennent trop importants et irréversibles. C'est un service gratuit et neutre. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises, dans le respect du cadre légal des copropriétés. Il est conditionné à une difficulté avérée et à une validation par le département de la Moselle.

Cet accompagnement repose sur le volontariat des membres de la copropriété : copropriétaires, syndics. Les possibilités d'accompagnement sont multiples. Il est également possible d'identifier des problématiques spécifiques à certaines d'entre elles, en fonction des besoins exprimés par les acteurs de la copropriétés (copropriétaires, syndic, conseil syndical...). Le POPAC Moselle Copropriétés peut aider les syndics bénévoles à l'immatriculation obligatoire et à l'actualisation annuelle des données de la copropriété sur le registre national des copropriétés. Le POPAC 3 intègre également toutes les démarches nécessaires pour engager la rénovation énergétique de la copropriété, en collaborant et en orientant vers le service public France Rénov'. En Moselle, quelque 140 copropriétés sont signalées, dont une quarantaine volontaires (soit 837 lots principaux et 628 copropriétaires). Les territoires de Portes de France-Thionville, de l'Eurométropole de Metz, du Val de Fensch composent pour une large part cette densité départementale.

Depuis 2015, c'est l'Adil qui anime ce dispositif sur le territoire.



POUR ALLER + LOIN

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER



Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**, rubrique **PLANIFICATION & FONCIER**

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiébault 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// contact@aguram.org

www.aguram.org /// @agenceaguram

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Celine BRAMME, Marie-Charlotte DEVIN
Date de parution : Octobre 2024 /// Réalisation graphique : Jeremy HOFFMANN, Sébastien TRIGNAC, Camille DIDION